

**Konsorcium Rohan, s.r.o.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČO: 278 93 669, společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124763, za kterou jedná pan Leoš Anderle, jednatel a pan Luděk Sekyra, jednatel

(dále jen „Konsorcium Rohan, s.r.o.“)

a

**Městská část Praha 8**

se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 00063797, za kterou jedná pan Roman Petrus, starosta

(dále jen „MČ Praha 8“; MČ Praha 8 a Konsorcium Rohan, s.r.o. dále společně také jen jako „Strany“),

a

**Sekyra Group, a.s.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČO: 63998611, společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3442, za kterou jedná pan Luděk Sekyra, předseda představenstva a pan Leoš Anderle, místopředseda představenstva

jako vedlejší účastník (dále také jen „vedlejší účastník“),

uzavírají níže uvedeného dne tuto

**DOHODU O SPOLUPRÁCI (dále jen „Dohoda“)**

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Mezi Hlavním městem Prahou, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ 110 01, IČO: 00064581 (dále jen „Hlavní město Praha“) a společností Konsorcium Rohan, s.r.o. jako developerem byla dne 29. 7. 2008 uzavřena Smlouva o realizaci projektu, ve znění dodatku č. 1 ze dne 8. 4. 2010 (dále jen „Smlouva o realizaci projektu“), týkající se urbanistického rozvoje lokality Rohanský ostrov, katastrální území Libeň a Karlín, obec Praha (dále jen „Lokalita Rohanský ostrov“), a to zejména pokud jde o revitalizaci, rekultivaci a developerský rozvoj nemovitostí v této lokalitě, to vše v souladu se zásadami, požadavky a prioritami urbanistického rozvoje této lokality stanovenými Hlavním městem Prahou a s přihlédnutím k potřebám MČ Praha 8 (dále jen „Projekt“).
2. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. zpracovala v souladu se Smlouvou o realizaci projektu realizační studii, která byla společností Konsorcium Rohan, s.r.o. a Hlavním městem Prahou odsouhlasena dne 8. 4. 2010 uzavřením dodatku č. 1 ke Smlouvě o realizaci projektu (dále jen „Realizační studie“).

3. Na základě Smlouvy o realizaci projektu byly mezi Konsorcium Rohan, s.r.o. jako nájemcem a Hlavním městem Prahou jako pronajímatelem uzavřeny tyto nájemní smlouvy týkající se nájmu pozemků v Lokalitě Rohanský ostrov ve vlastnictví Hlavního města Prahy, dle kterých je Konsorcium Rohan, s.r.o. oprávněna předměty nájmu užívat za účelem přípravy Projektu a k realizaci Projektu za podmínek stanovených Smlouvou o projektu a jednotlivými nájemními smlouvami:
- (i) Nájemní smlouva č. NAP/83/02/004524/2012 ze dne 11. 6. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2012, týkající se nájmu pozemků v urbanistické části „A“ Projektu,
  - (ii) Nájemní smlouva č. NAP/83/02/005580/2012 ze dne 21. 9. 2012, týkající se nájmu pozemků v urbanistické části „B“ Projektu,
  - (iii) Nájemní smlouva č. NAP/83/02/005581/2012 ze dne 21. 9. 2012, týkající se nájmu pozemků v urbanistické části „C“ Projektu,
  - (iv) Nájemní smlouva č. NAP/83/02/005582/2012 ze dne 21. 9. 2012, týkající se nájmu pozemků v urbanistické části „D“ Projektu,
  - (v) Nájemní smlouva č. NAP/83/02/004717/2012 ze dne 22. 6. 2012, týkající se nájmu pozemků v urbanistické části „E“ Projektu.
4. Smlouva o realizaci projektu a Realizační studie předjímají při realizaci Projektu potřebu změn územního plánu sídelního útvaru Hlavního města Prahy (dále jen „**Územní plán**“). Lokalita Rohanský ostrov je součástí rozvojového území, ve kterém má vzniknout zcela nová městská struktura charakterem odpovídající poloze ve vnitřním městě; společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. jakož i Hlavní město Praha podporují intenzivní život nové čtvrti a je tedy žádoucí navýšení hustoty zástavby, resp. zvýšení Územním plánem přípustné míry využití území.
5. V souvislosti s realizací Projektu společností Konsorcium Rohan, s.r.o. probíhají řízení o změnách Územního plánu, jejichž vydání umožní zvýšení míry využití Lokality Rohanský ostrov, a to mj. řízení o změně Územního plánu ve stadiu návrhu na pořízení změny vlny 10 Územního plánu pro podnět č. 348 (MČ Praha 8; přeskupení funkčních ploch - revitalizace Rohanského ostrova - Rohan City), se kterým vyjádřila souhlas Rada Hlavního města Prahy svým usnesením č. 1023 ze dne 9. 5. 2017 (dále jen „**Změna územního plánu**“). Pro vyloučení všech pochybností se Strany dohodly, že pojem Změna územního plánu zahrnuje rovněž veškeré její případné úpravy a změny, ke kterým dojde v dalším průběhu procesu jejího schvalování a přijímání, a to z jakéhokoliv důvodu, včetně nahrazení Územního plánu Územním plánem hl. m. Prahy (Metropolitní plán) (dále jen „**Metropolitní plán**“).
6. Strany konstatují, že v důsledku navýšování hustoty zástavby na území MČ Praha 8 vzniká potřeba posílení občanské vybavenosti na tomto území.

7. Usnesením Rady Hlavního města Prahy č. 2676 ze dne 1. 11. 2016 bylo schváleno vypracování studie s regulačními prvky, která bude konkretizovat Realizační studii a která bude sloužit jako podklad pro Změny územního plánu (dále jen „**Studie s regulačními prvky**“). Návrh Studie s regulačními prvky byl vypracován Institutem plánování a rozvoje Praha v součinnosti se společností Konsorcium Rohan, s.r.o. a předložen MČ Praha 8 k připomínkám.
8. Součástí Lokality Rohanský ostrov je pozemek parcelní číslo 767/203, způsob využití: manipulační plocha, druh pozemku: ostatní plocha, o výměře 4594 m<sup>2</sup>, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 311 pro katastrální území Karlín, obec Praha (dále jen „**Pozemek p.č. 767/203**“). Pozemek p.č. 767/203 je ve vlastnictví Hlavního města Prahy a MČ Praha 8 má k Pozemku p.č. 767/203 dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, svěřenu správu nemovitosti ve vlastnictví obce. Pozemek p.č. 767/203 se nachází v urbanistické části „B“ Projektu, která je první etapou realizace Projektu.
9. Strany mají zájem vzájemně spolupracovat v rozsahu stanoveném touto Dohodou při realizaci Projektu, neboť mají za to, že taková spolupráce Stran je jednou z podmínek úspěšné realizace Projektu.

## Článek II. Předmět Dohody

1. Strany se dohodly, že budou vzájemně v rámci svých možností a oprávnění spolupracovat a poskytovat si součinnost při přípravě a dopracování Studie s regulačními prvky. Poskytování součinnosti zahrnuje rovněž včasné a řádné poskytování informací, které mohou být pro jakoukoliv ze Stran či pro obě Strany relevantní pro účely přípravy a dopracování Studie s regulačními prvky.
2. Za předpokladu řádného plnění povinností vyplývajících z této Dohody ze strany společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o., MČ Praha 8 nebude v rámci svých možností a oprávnění účelově bránit procesu přijetí Změny územního plánu a bude tento proces v rámci svých možností a oprávnění při jednání v samostatné působnosti MČ Praha 8 podporovat.
3. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. má v souvislosti s realizací Projektu zájem koupit Pozemek p.č. 767/203 za cenu ve výši 40.176.858 Kč (*slovy: čtyřicet milionů jedno sto sedmdesát šest tisíc osm set padesát osm korun českých*), která byla určena znaleckým posudkem č. 1483-22/2018 vypracovaným znaleckým ústavem APOGEO Esteem, a.s., znalecký ústav, IČO 261 03 451, dne 21. 3. 2018 (dále jen „**kupní cena**“ a „**znalecký posudek**“). Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. požádala písemnou žádostí ze dne 26. 10. 2017 MČ Praha 8 o odprodej Pozemku p.č. 767/203. MČ Praha 8 projedná žádost společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. o koupi Pozemku p.č. 767/203 a v případě kladného stanoviska příslušných orgánů MČ Praha 8 bude činit potřebné kroky umožňující prodej Pozemku p.č. 767/203 společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. za kupní cenu určenou znaleckým posudkem.

4. MČ Praha 8 má zájem na tom, aby byla v souvislosti s realizací Projektu v Lokalitě Rohanský ostrov, resp. v části Lokality Rohanský ostrov, která je v návrhu Změny územního plánu zařazena do funkčních ploch VV (veřejné vybavení) – viz příloha č. 1 této Dohody, nebo případně dle volby MČ Praha 8 v jiné lokalitě nacházející se v katastrálních územích Libeň (okres Hlavní město Praha, č. 730891) nebo Karlín (okres Hlavní město Praha, č. 730955) vybudována základní škola či mateřská škola ve smyslu zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo stavba občanského vybavení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „Záměr“).
5. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. se zavazuje za podmínek uvedených v této Dohodě poskytnout MČ Praha 8 účelový finanční dar ve výši 60.000.000 Kč (slovy: šedesát miliónů korun českých) na realizaci Záměru (dále jen „dar“). MČ Praha 8 se za podmínek uvedených v této Dohodě zavazuje tento dar přijmout.
6. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. se zavazuje poskytnout MČ Praha 8 dar bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ Praha 8 č. 31229-2000881329/0800, vedený u České spořitelny, a.s. nebo na účet oznámený v souladu s čl. III odst. 5 této Dohody, a to nejpozději:
  - (i) 2 pracovní dny přede dnem konání zasedání zastupitelstva hl. m. Prahy, na jehož programu bude schválení Změny územního plánu nebo
  - (ii) 2 pracovní dny přede dnem konání zasedání zastupitelstva hl. m. Prahy, na jehož programu bude schválení Metropolitního plánu nebo
  - (iii) do 3 pracovních dnů od porušení povinnosti dle čl. II. odst. 10 a/nebo 11 této Dohody,

a to podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Poskytnutím daru se rozumí připsání finančních prostředků ve výši daru na výše uvedený bankovní účet MČ Praha 8.

7. Závazek společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. poskytnout dar MČ Praha 8 zaniká, pokud MČ Praha 8 zmaří možnost schválení Změny územního plánu.
8. Závazek společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. poskytnout dar dle čl. II odst. 5 a 6 této Dohody bude zajištěn bezpodmínečnou, neodvolatelnou finanční zárukou znějící na částku odpovídající výši daru dle čl. II odst. 5 této Dohody vystavenou vedlejším účastníkem a obsahující povinnost vedlejšího účastníka zaplatit na první výzvu učiněnou MČ Praha 8 bez zkoumání právních vztahů mezi Stranami (dále jen „finanční záruka“). Finanční záruka musí být platná a účinná po dobu účinnosti této Dohody. Vzor finanční záruky je uveden v příloze č. 3 této Dohody. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. je povinna doručit MČ Praha 8 originál finanční záruky obsahově odpovídající podmínkám uvedeným v této Dohodě a vzoru uvedenému v Příloze č. 3 této Dohody do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této Dohody. V případě porušení povinnosti společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. poskytnout dar dle čl. II odst. 5 a/nebo

6 této Dohody je MČ Praha 8 oprávněna bez dalšího požádat vedlejšího účastníka o čerpání finanční záruky. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. a vedlejší účastník se zavazují neučinit žádná právní či faktická jednání, jejichž účelem by bylo či mohlo být jakékoliv omezení či zamezení čerpání finanční záruky.

9. Strany se dohodly, že na základě písemné výzvy kterékoliv ze Stran učiněné po doručení finanční záruky MČ Praha 8, uzavřou ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy druhé Straně kupní smlouvu ve znění uvedeném v příloze č. 2 této Dohody, jejímž předmětem bude úplatný převod vlastnického práva k Pozemku p.č. 767/203 ve prospěch společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. za kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem (dále jen „**kupní smlouva**“). Kupní cena za Pozemek p.č. 767/203 bude společností Konsorcium Rohan, s.r.o. uhrazena MČ Praha 8 do 10 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet č. 189026-2000881329/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Po úhradě kupní ceny a po udělení písemného ověření správnosti Magistrátem hlavního města Prahy doručí MČ Praha 8 oboustranně podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k Pozemku p.č. 767/203 ve prospěch společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. do katastru nemovitostí společně s jediným vyhotovením kupní smlouvy opatřeným úředně ověřenými podpisy Stran příslušnému katastrálnímu úřadu (dále jen „**vkladové listiny**“). Do té doby budou vkladové listiny uloženy u MČ Praha 8. Strany se dohodly, že MČ Praha 8 neponese žádnou odpovědnost za stav a vady Pozemku p.č. 767/203 s výjimkou právních vad na něm vážnoucích, jež nevyplynou z údajů katastru nemovitostí či z této Dohody nebo kupní smlouvy. Nebude-li kupní cena za Pozemek p.č. 767/203 uhrazena ve lhůtě stanovené touto Dohodou a kupní smlouvou, je MČ Praha 8 oprávněna odstoupit od této Dohody a kupní smlouvy.
10. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. má právo postoupit právo na uzavření kupní smlouvy na jednoúčelovou společnost založenou k tomuto účelu, která se společností Konsorcium Rohan, s.r.o. tvoří koncern.
11. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. se zavazuje, že po dobu účinnosti této Dohody bude po uzavření kupní smlouvy dle čl. II. odst. 9 převeden Pozemek p.č. 767/203, jakákoliv jeho část, či jakýkoliv pozemek nebo jeho část, který vznikne oddělením z nebo sloučením s Pozemkem p.č. 767/203 nebo podíl na Pozemku p.č. 767/203, výhradně na společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. nebo společnost tvořící se společností Konsorcium Rohan, s.r.o. koncern nebo na kupující jednotek (byt či nebytový prostor) nacházejících se v budově či budovách, které budou postaveny na Pozemku p.č. 767/203. Závazek společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. dle tohoto odstavce zanikne převodem první jednotky nacházející se v budově či budovách, které budou postaveny na Pozemku p.č. 767/203.
12. Každá ze Stran si samostatně hradí veškeré své výdaje a náklady jí vzniklé v souvislosti s realizací Projektu a činnostmi dle této Dohody vyjma těch výdajů a nákladů, u kterých bylo Stranami písemně dohodnuto, že je hradí konkrétní Strana či budou hrazeny Stranami poměrně. Strany se dohodly, že MČ Praha 8 nenese žádnou odpovědnost za jakoukoliv újmu vzniklou společností Konsorcium Rohan, s.r.o. v důsledku porušení povinností MČ Praha 8 vyplývajících z této Dohody, jejichž příčinou bude uplatnění

připomínek, nevydání či revokace rozhodnutí, stanoviska či usnesení, jakékoliv prodlení s vydáním rozhodnutí či stanoviska nebo vydání negativního rozhodnutí či stanoviska orgánem MČ Prahy 8, orgánem státní správy, účastníkem procesu schvalování Změn územního plánu včetně veřejnosti či orgánem hl. m. Prahy.

### **Článek III. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Dohoda se vyhotovuje ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každá ze Stran obdrží 1 (jeden) stejnopis této Dohody.
2. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti uveřejněním Dohody v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Účinnost této Dohody zaniká uplynutím 20 let ode dne uzavření této Dohody, pokud nezanikne ze zákonných důvodů dříve. Zanik účinnosti této Dohody nezakládá právo domáhat se vrácení plnění poskytnutých dle této Dohody.
4. Strany se výslovně dohodly, že právní vztahy založené touto Dohodou, či s touto Dohodou související, se řídí právním řádem České republiky.
5. Tato Dohoda může být měněna nebo doplňována pouze písemně ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami. Strany nechtějí být vázány, pokud nebude dodržena písemná forma změny Dohody a vylučují možnost změny Dohody jinak než v písemné formě. Pro účely změn této Dohody se právní jednání učiněné elektronickými nebo jinými technickými prostředky nepovažuje za právní jednání učiněné v písemné formě. Strany se zavazují se navzájem bez zbytečného odkladu informovat o jakékoliv změně údajů či okolností, které mohou mít vliv na plnění povinností z této Dohody, zejména o změnách identifikačních údajů Stran uvedených v záhlaví této Dohody, o změnách čísel bankovních účtů, na které má být plněno dle této Dohody apod.
6. Pro účely veškerých právních vztahů mezi Stranami vyplývajících z této Dohody nebo souvisejících s touto Dohodou: (i) je vyloučena možnost, aby se odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, stala přijetím nabídky, (ii) obchodní zvyklost nemá přednost před ustanoveními zákona, jež nemají donucující účinky.
7. Práva a povinnosti z této Dohody přecházejí na právní nástupce Stran.
8. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ust. § 1764 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1793 – 1795, § 1788 a ust. § 1999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na právní vztahy Stran založené touto Dohodou.

9. Veškeré přílohy této Dohody tvoří nedílnou součást této Dohody. Přílohy této Dohody tvoří:

Příloha č. 1: Specifikace části Lokality Rohanský ostrov, která je v návrhu Změn územního plánu zařazena do funkčních ploch VV (veřejné vybavení)

Příloha č. 2: Kupní smlouva

Příloha č. 3: Vzor finanční záruky

10. Strany prohlašují, že si celý text Dohody před jejím podpisem pozorně přečetly, úplně ji rozumějí a bezvýhradně s ní souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů stvrzují, že text Dohody věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

V Praze, dne 25. 09. 2018

[Redacted signature]

Konsorcium Rohan, s.r.o.  
Leoš Anderle  
jednatel

[Redacted signature]

Městská část Praha 8  
Roman Petrus  
starosta



[Redacted signature]

Sekyra Group, a.s.  
Luděk Sekyra  
předseda představenstva

[Redacted signature]

Konsorcium Rohan, s.r.o.  
Luděk Sekyra  
jednatel

[Redacted signature]

Sekyra Group, a.s.  
Leoš Anderle  
místopředseda představenstva

Doložka o splnění podmínek pro uzavření této Dohody připojená v souladu s ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Doložka dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,  
o hlavním městě Praze,  
ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto orgánem městské části:

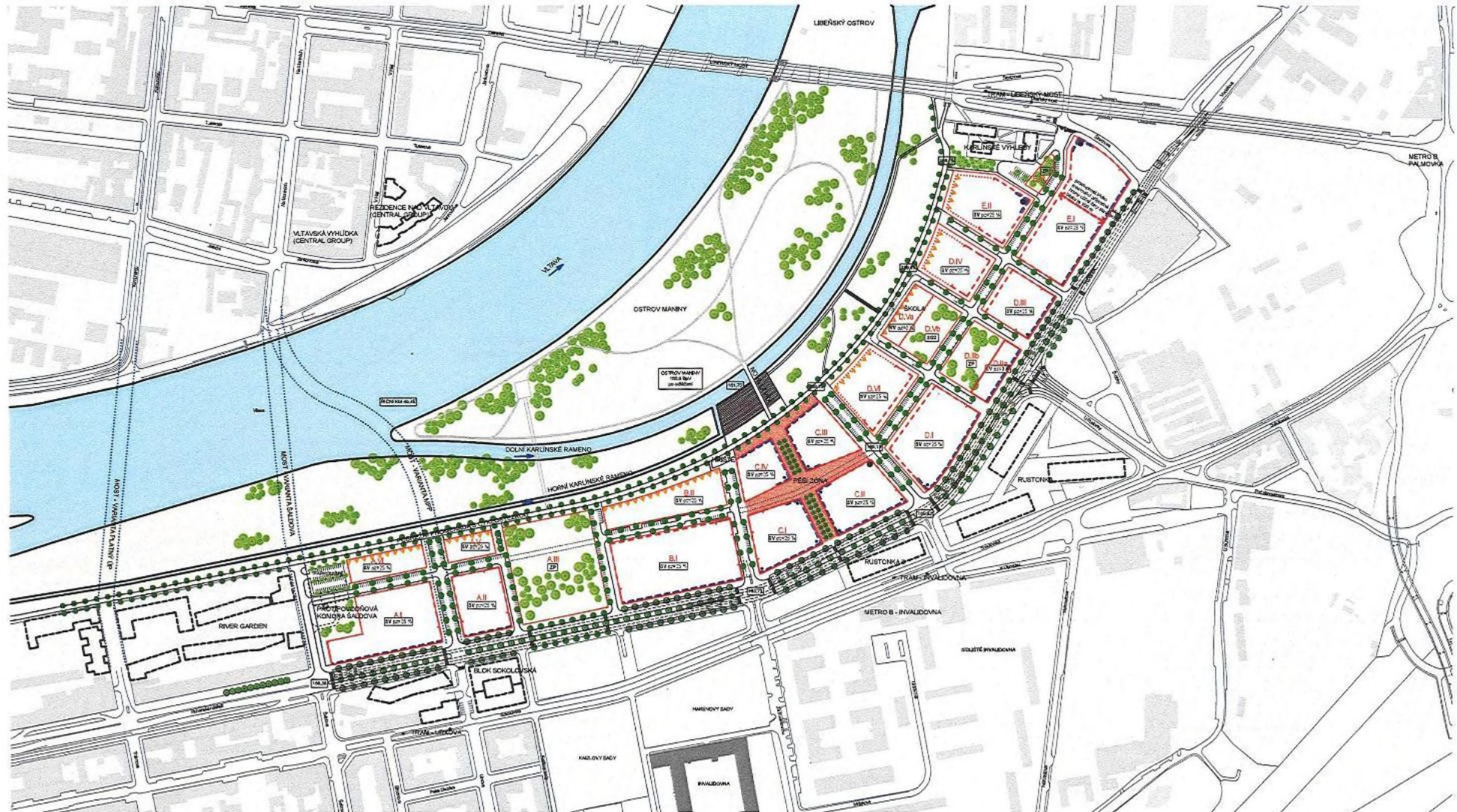
RAJA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 8

Datum jednání a číslo usnesení:

23.5.2018 UM RHC 0217/2018

DATUM  
21. 2. 2018

E.1  
REGULAČNÍ VÝKRES  
1:5000



ve

**DATUM**  
**21. 2. 2018**

### H.3 VÝKRES ÚZEMNÍHO PLÁNU S NÁVRHEM

VÝKRES ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZOHLEDNĚNÍM  
NAVŘENÝCH ZMĚN OPROTI PLATNÉMU STAVU

#### LEGENDA

NAVŘENÉ ÚPRAVY - ČERVENÁ  
PLATNÝ STAV - ŠEDÁ

#### KOEFICIENTY PODLAŽNÍCH PLOCH

FUNKČNÍ PLOCHA	VÝMĚRA (m <sup>2</sup> )	HPP (m <sup>2</sup> )	KPP
SV-H (ZÓNA A)	29 172	62 279	2,13
SV-I (ZÓNA B+C+D.I,II,VI)	87 675	205 835	2,35
SV-K (ZÓNA E+D.III,IV)	41 322	112 347	2,72

#### FUNKČNÍ PLOCHY:

(podrobněji viz platný územní plán)

- SV všeobecně smíšené
- ZP parky, historické zahrady a hřbitovy
- VV veřejné vybavení

#### SV - všeobecně smíšené

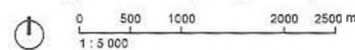
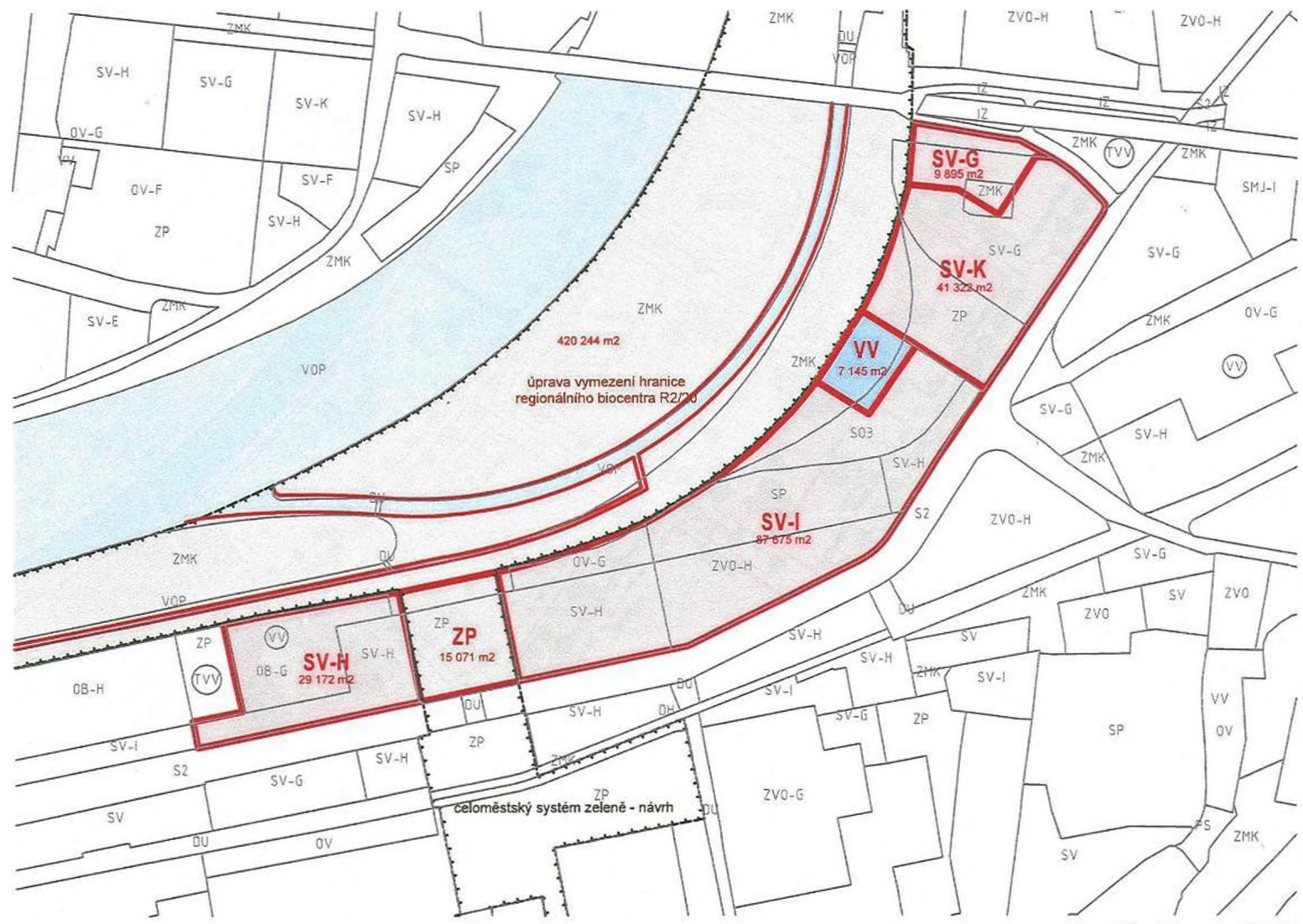
Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

#### ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Záměrně založené architektonicky zvláště plochy zeleně. **Funkční využití:** Parky, zahrady, sady, vinice to vše na rostlém terénu, plochy určené pro pohřbívání, umové náje, kolumbařna, rozptylové louky.

#### VV - veřejné vybavení

Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, zachranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Při umístění veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí netze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.



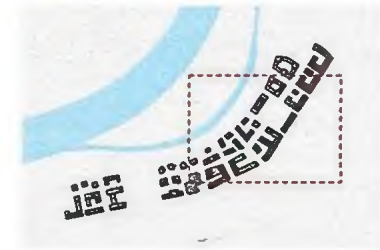
we

DATUM  
21. 2. 2018

## E.4 REGULAČNÍ VÝKRES 1:2000 / ZÓNA D

### LEGENDA

- C.III stavební blok (viz A.1)
- uliční čára (viz A.2)
- stavební čára uzavřená (viz A.3)
- - - stavební čára otevřená (viz A.3)
- ..... stavební čára volná (viz A.3)
- XX p<sub>z</sub>=25 % XX = funkční využití dle ÚP  
p<sub>z</sub>=procento zahrady (viz C.2)
- 6 / 23 m maximální podlažnost / regulovaná  
výška budovy, V: pravidlo pro věže  
viz A.4 a B.5
- rozhraní hodnot podlažnosti /  
změna typu stavební čáry
- aktivní parter (viz B.2)
- ▼ pravidlo "vltavská fronta" (viz B.10)
- ⊙ doporučený výškový akcent (B.9)
- specifická náročí (viz B.1)
- ▨ specifický projekt (viz B.11)
- nestavební blok
- plochy veřejné zeleně
- ▨ pěší zóna
- ▭ plánované sousední projekty
- ▭ stávající zástavba
- ▭ stávající bloky stavební
- ▭ stávající bloky nestavební
- stávající stromy ve stromořadí
- stromořadí - návrh (viz B.7)
- stromy volně rostoucí



# KUPNÍ SMLOUVA

mezi

**Městská část Praha 8**

jako prodávajícím

a

**Konsorcium Rohan, s.r.o.**

jako kupujícím

we

Tato KUPNÍ SMLOUVA („**Smlouva**“) byla uzavřena podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“), mezi následujícími smluvními stranami:

(1) **Hlavní město Praha**

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

IČO: 00064581

(vlastnické právo)

**Městská část Praha 8**

se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

IČO: 00063797

zastoupena panem Romanem Petruscem, starostou

(svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce)

(dále jen „**Prodávající**“);

a

(2) **Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8

IČO: 27893669

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 124763

zastoupena panem Leošem Anderlem, jednatelem a panem Luďkem Sekyrou, jednatelem

(dále jen „**Kupující**“);

(Prodávající a Kupující dále též jako „**Smluvní strany**“);

## **PREAMBULE**

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem nemovitosti definované níže v bodě B Preambule této Smlouvy. Městská část Praha 8 vykonává k nemovitosti definované níže v bodě B této Smlouvy svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví obce, a to na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů,
- (B) Prodávající má zájem prodat Kupujícímu nemovitost: pozemek parc. č. 767/203, ostatní plocha, k.ú. Karlín, v obci Praha, zapsán na listu vlastnictví č. LV 311 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nemovitost**“),

- (C) Kupující má zájem koupit Nemovitost od Prodávajícího za podmínek uvedených v této Smlouvě,
- (D) Smluvní strany uzavřely dne [doplnit] dohodu o spolupráci, a to v souvislosti s usnesením č. Usn ZMC 003/2018 Zastupitelstva městské části Praha 8 ze dne 4. dubna 2018, které schválilo záměr prodat předmětný pozemek (dále jen „**Dohoda o spolupráci**“). V Dohodě o spolupráci byla mimo jiné vymezena základní pravidla pro realizaci převodu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího a Smluvní strany se v ní zavázaly uzavřít tuto Smlouvu, jejíž znění bylo uvedeno v příloze Dohody o spolupráci tvořící její nedílnou součást,

dohodly se Smluvní strany na následujícím:

## 1 Předmět Smlouvy

- 1.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovitost a zavazuje se Nemovitost odevzdat Kupujícímu a umožnit mu nabytí vlastnického práva k Nemovitosti. Kupující od Prodávajícího Nemovitost se všemi součástmi, příslušenstvím a právy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se od Prodávajícího Nemovitost převzít a zaplatit Prodávajícímu sjednanou kupní cenu, to vše za podmínek stanovených v této Smlouvě.

## 2 Kupní cena

- 2.1 Kupní cena za Nemovitost se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím a se všemi právy vztahujícími se k Nemovitosti činí celkem 40.176.858 Kč (*slovy: čtyřicet milionů jedno sto sedmdesát šest tisíc osm set padesát osm korun českých*) (dále jen „**Kupní cena**“).
- 2.2 Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 1483-22/2018 vypracovaného znaleckým ústavem APOGEO Esteem, a.s., znalecký ústav, IČO 261 03 451, dne 21. 3. 2018.
- 2.3 Kupující je povinen uhradit Kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. 189026-2000881329/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodávající je povinen Kupujícího písemně informovat o úhradě Kupní ceny, a to nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího připsání na účet Prodávajícího uvedený v předcházející větě.
- 2.4 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Kupující.

## 3 Prohlášení a povinnosti Prodávajícího

- 3.1 Prodávající prohlašuje, že:
- 3.1.1 je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít, plnit povinnosti a závazky z této Smlouvy plynoucí a učinit veškerá právní jednání a úkony předpokládané touto Smlouvou;
- 3.1.2 je oprávněn Nemovitost touto Smlouvou převést do výlučného vlastnictví Kupujícího;

42

- 3.1.3 Nemovitost není stížena žádnými právními vadami s výjimkou právních vad zapsaných v katastru nemovitostí či právních vad uvedených v Dohodě o spolupráci a této Smlouvě.
- 3.2 Prodávající se zavazuje zdržet se jakéhokoli jednání či jiného úkonu, které by mohly vést k nesplnění této Smlouvy.

#### **4 Prohlášení a povinnosti Kupujícího**

- 4.1 Kupující prohlašuje, že:
- 4.1.1 je oprávněn Nemovitost touto Smlouvou nabýt;
  - 4.1.2 v uzavření a plnění této Smlouvy mu nebrání žádné omezení;
  - 4.1.3 si Nemovitost před uzavřením této Smlouvy důkladně prohlédl a je mu dobře znám jeho právní, faktický i technický stav a v tomto stavu Nemovitost kupuje;
  - 4.1.4 je mu známo, že je Nemovitost památkově chráněným územím a jsou mu známa veškerá omezení a důsledky z toho vyplývající;
  - 4.1.5 že si nevymínil žádnou vlastnost Nemovitosti.
- 4.2 Kupující se zavazuje zdržet se jakéhokoli jednání či jiného úkonu, který by mohl vést k nesplnění této Smlouvy.
- 4.3 Kupujícímu je známa smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě, která byla uzavřena mezi Prodávajícím a společností Dial Telecom, a.s., IČO: 28175492, se sídlem Praha 8 - Karlín, Křížíkova 36a/237, PSČ 18600, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12529, dne 18. 12. 2017, jejímž předmětem je sjednání podmínek pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě na Nemovitosti. Strany shodně prohlašují a konstatují, že Kupující nabytím vlastnického práva k Nemovitosti vstupuje do práv a povinností vlastníka Nemovitosti, a tudíž přebírá veškerá práva a povinnosti z uvedené smlouvy a zavazuje se splnit veškeré povinnosti, které pro Prodávajícího z uvedené smlouvy vyplývají místo Prodávajícího. Kupující se zavazuje do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy ze strany Prodávajícího uzavřít zvláštní dohodu, kterou budou práva a povinnosti z uvedené smlouvy postoupena na Kupujícího a na jejímž základě se Kupující a společnost Dial Telecom, a.s., IČO: 28175492, se sídlem Praha 8 - Karlín, Křížíkova 36a/237, PSČ 18600, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12529, stanou smluvními stranami uvedené smlouvy.

## **5 Vklad práva do katastru nemovitostí**

- 5.1 Spolu s touto Smlouvou Smluvní strany podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na vklad**“). Tento Návrh na vklad bude uložen u Prodávajícího, který s ním dále naloží v souladu s touto Smlouvou.
- 5.2 Po uzavření této Smlouvy a po úhradě Kupní ceny předloží Prodávající tuto Smlouvu včetně všech příloh a Návrhu na vklad k potvrzení správnosti Magistrátu hlavního města Prahy. Návrh na vklad podá Prodávající u příslušného katastrálního úřadu, a to bez zbytečného odkladu po udělení písemného ověření správnosti Magistrátem hlavního města Prahy. Správní poplatky za podání Návrhu na vklad hradí Prodávající. Prodávající bude Kupujícího bez zbytečného odkladu informovat o podání Návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.3 Smluvní strany se podpisem této Smlouvy zavazují vzájemně spolupracovat a vyvíjet vzájemnou nezbytnou součinnost během řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího, včetně doložení potřebných dokladů za účelem vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, jakož i v případě potřeby upřesnit znění této Smlouvy dodatkem pro opakovaný návrh na vklad vlastnického práva, a to vše bez zbytečného prodlení.
- 5.4 Pro případ, že příslušný katastrální úřad pravomocně rozhodne o zamítnutí Návrhu na vklad nebo o zastavení řízení o Návrhu na vklad, se Smluvní strany zavazují neprodleně odstranit případné vady či jiné překážky, pro které byl návrh zamítnut, řízení přerušeno či zastaveno, a zejména (bude-li to pro provedení vkladu zapotřebí) uzavřít mezi sebou novou smlouvu o převodu vlastnictví k Nemovitosti se shodným obsahem s touto Smlouvou, která již nebude obsahovat vady nebo jiné skutečnosti, které byly příčinou zamítnutí návrhu na vklad nebo zastavení řízení, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad nebo zastavení řízení.

## **6 Předání Nemovitosti**

- 6.1 Prodávající se zavazuje protokolárně předat Nemovitost Kupujícímu do 5 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího. O předání a převzetí Nemovitosti bude Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.

## **7 Trvání Smlouvy**

- 7.1 Každá ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, že do 12 měsíců ode dne účinnosti Dohody o spolupráci nebude Kupující v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník Nemovitosti.

ue

- 7.2 Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, nebude-li ve lhůtě stanovené touto Smlouvou uhrazena Kupní cena.
- 7.3 V případě odstoupení od této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny si vrátit případná již poskytnutá plnění. Nároky na náhradu škody tím nejsou dotčeny.

## **8 Závěrečná ujednání**

- 8.1 Tato Smlouva se řídí českým právem. Veškerá práva a povinnosti v této Smlouvě neupravená se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména Občanského zákoníku.
- 8.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Jakékoliv změny této Smlouvy lze učinit pouze ve formě písemného dodatku. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 8.3 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 311, katastrální území Karlín
- 8.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech majících povahu originálu, přičemž jeden bude opatřen úředně ověřenými podpisy Smluvních stran. Každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu bez ověřených podpisů. Jediný stejnopis této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude společně s podepsaným Návrhem na vklad uložen u Prodávajícího, který v souladu s touto Smlouvou zajistí jeho podání u příslušného katastrálního úřadu.
- 8.5 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane v budoucnu neplatným, neúčinným, nicotným či nevymahatelným nebo bude-li takovým příslušným orgánem shledáno, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné, nicotné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe ustanovení původnímu a této Smlouvě jako celku.
- 8.6 Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že si tuto Smlouvu řádně přečetla, jejímu obsahu plně porozuměla, že Smlouva je projevem její pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojuje sama či její oprávněný zástupce níže svůj vlastnoruční podpis.
- 8.7 Kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ust. § 1794 a násl. Občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 Občanského zákoníku a ust. § 1793 – 1795 Občanského zákoníku.

8.8 Smluvní strany se dohodly, že Prodávající nenese žádnou odpovědnost za jakoukoliv újmu vzniklou Kupujícímu v důsledku porušení povinností Prodávajícího vyplývajících z této Smlouvy, jejichž příčinou bude nevydání rozhodnutí nebo stanoviska, jakékoliv prodlení s vydáním rozhodnutí či stanoviska nebo vydání negativního rozhodnutí či stanoviska orgánem MČ Prahy 8, orgánem státní správy či orgánem hl. m. Prahy.

NA DŮKAZ TOHOTO Smluvní strany podepisují tuto Smlouvu ke dni uvedenému níže.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Prodávající

Podpis: \_\_\_\_\_  
*úředně ověřený podpis*  
Roman Petrus, starosta

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Kupující

Podpis: \_\_\_\_\_  
*úředně ověřený podpis*  
Leoš Anderle, jednatel

Podpis: \_\_\_\_\_  
*úředně ověřený podpis*  
Luděk Sekyra, jednatel

Městská část Praha 8  
se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

V Praze dne .....

## FINANČNÍ ZÁRUKA

Na žádost:

**Konsorcium Rohan, s.r.o.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8

IČO: 278 93 669

společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124763

(dále jen „Konsorcium Rohan, s.r.o.“)

ve prospěch:

**Městská část Praha 8**

se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

IČO: 00063797

(dále jen „MČ Praha 8“)

Vážení,

v souladu s dohodou o spolupráci č. [doplnit] která byla dne [doplnit] uzavřena mezi Vámi, společností Konsorcium Rohan, s.r.o. a námi, jakožto vedlejším účastníkem (dále jen „dohoda o spolupráci“) a jejímž obsahem je mj. závazek společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. poskytnout Vám za podmínek v dohodě o spolupráci uvedených, finanční dar ve výši 60.000.000 Kč (slovy: šedesát miliónů korun českých“) (dále jen „dluh“), má být za řádné splnění tohoto dluhu poskytnuta ve Váš prospěch finanční záruka.

Z příkazu společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. přebíráme my,

společnost **Sekyra Group, a.s.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8

IČO: 63998611

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3442

(dále jen „Sekyra Group“)

*ue*

tuto finanční záruku a neodvolatelně se zavazujeme zaplatit Vám na Vámi uvedený účet částku až do celkové výše

60.000.000 Kč

(slovy: šedesát miliónů korun českých)

a zavazujeme se zaplatit Vám bezodkladně bez jakékoliv námitky a bez zkoumání právního vztahu mezi Vámi a společností Konsorcium Rohan, s.r.o. jakoukoliv částku nebo částky až do celkové výše shora uvedené, a to na základě Vaší první písemné výzvy, která bude obsahovat Vaše prohlášení, že společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. nesplnila dluh, avšak aniž budete muset zdůvodňovat Váš požadavek na částku v něm uvedenou.

Tato finanční záruka je vystavena dne [·] a zaniká automaticky:

1. v den, kdy nám bude vrácen originál této záruční listiny, nebo
2. v den, kdy obdržíme Vaše prohlášení o tom, že nás zprošťujete veškerých povinností z této finanční záruky, a že vůči nám nemáte žádné nároky z ní plynoucí, nebo
3. vyplacením celé zaručené částky, nebo
4. zánikem účinnosti dohody o spolupráci,

podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve. Vaše písemná výzva nám musí být doručena nejpozději v den zániku finanční záruky, jak je uvedeno výše.

Každá Vaše výzva a/nebo prohlášení o zproštění povinností musí být ověřeně podepsány osobami oprávněnými jednat Vaším jménem a musí nám být doručeno osobně nebo kurýrní službou či doporučenou poštou na adresu našeho sídla zapsaného ke dni odeslání výzvy či prohlášení o zproštění povinností v obchodním rejstříku. Prohlášení o zproštění povinností vyžaduje úřední ověření podpisů osob oprávněných jednat Vaším jménem.

Jakýkoliv jiný způsob doručení je vyloučen.

Tato finanční záruka nabývá účinnosti okamžikem vystavení.

Tato finanční záruka se řídí českým právem.

---

Sekyra Group, a.s.  
Luděk Sekyra  
předseda představenstva  
*Úředně ověřený podpis*

---

Sekyra Group, a.s.  
Leoš Anderle  
místopředseda představenstva  
*Úředně ověřený podpis*