Č.j. V-40405.....200.6101-1...

DOŠLO DNE: 28.11.08

JUDr. ZDENĚK KOCHVÍL * NOTÁŘ V PRAZE 1 * Praze

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

ze dne 29. 8. 2006

uzavřena mezi

České dráhy, a.s.

a

Masaryk Station Development, a.s.

SQUIRE SANDERS | LEGAL COUNSEL WORLDWIDE

www.ssd.com

TMCY

PB - PRAHA HUTĚ

= ARCHIV

Edited by Foxit Reader
Copyright(C) by Foxit Software Company,2005-2008
For Evaluation Only.

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Tato **SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA** (dále jen „**Smlouva**") byla uzavřena mezi:

(1) **České dráhy, a.s.**, se sídlem na adrese Nábřeží L. Svobody 1222, 11015 Praha 1, Česká republika, IČ: 70994226, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, jednající předsedou představenstva, Ing. Josefem Bazalou (dále jen „**Povinná osoba**");

a

(2) **Masaryk Station Development, a.s.**, se sídlem na adrese Praha 3, Olšanská 1a, PSČ 130 00, Česká republika, IČ: 27185842, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9599, jednající předsedou představenstva, Ing. Janem Hromádkou, a členem představenstva, Mgr. Luďkem Schmidtem (dále jen „**Oprávněná osoba**");

(Povinná osoba spolu s Oprávněnou osobou dále jen „**Strany**").

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

A. Povinná osoba je výlučným vlastníkem Stávajících nemovitostí (jak jsou definovány níže v článku 2 této Smlouvy).

B. Oprávněná osoba je developerská společnost, jejímž předmětem činnosti je zejména příprava projektu rozvoje lokality Masarykova nádraží v Praze (dále jen „**Projekt**") na základě Smlouvy o implementaci projektu uzavřené mezi Stranami a Masaryk Station Investment, a.s. dne 29. 8. 2006 (dále jen „**Smlouva o implementaci projektu**").

C. Projekt může být realizován v několika územně, stavebně a komerčně ucelených částech, které jsou vhodné k výstavbě a rozvoji administrativního nebo bytového komplexu, obchodního centra nebo jejich jakékoliv kombinaci, které byly určeny jako takové valnou hromadou Oprávněné osoby při schvalování dokumentace nezbytné pro změnu územního plánu (dále jen „**Část projektu**").

D. Ve Smlouvě o implementaci projektu se Povinná osoba zavázala zřídit ve prospěch Oprávněné osoby předkupní právo ke Stávajícím nemovitostem (jak jsou definovány v článku 2 níže).

STRANY NYNÍ PROTO sjednávají následující:

Článek 1
Předmět Smlouvy

Předmětem a účelem této Smlouvy je dohoda Stran o zřízení Předkupního práva (jak je definováno v odstavci 3.1 níže) ke Stávajícím nemovitostem ve prospěch Oprávněné osoby.

Článek 2
Vlastnictví Stávajících nemovitostí

2.1 Povinná osoba je vlastníkem následujících pozemků nacházejících se v obci Praha, kat. území Nové Město, zapsaných na listu vlastnictví č.3104 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**"):

11 21

parc. č. 2536
parc. č. 2537/83
parc. č. 2537/84
parc. č. 2537/99
parc. č. 2537/100
parc. č. 2537/101
parc. č. 2537/102
parc. č. 2537/103
parc. č. 2537/104
parc. č. 2537/105
parc. č. 2537/106
parc. č. 2537/107
parc. č. 2537/108
parc. č. 2537/109
parc. č. 2537/110
parc. č. 2537/111
parc. č. 2537/112
parc. č. 2537/113
parc. č. 2538
parc. č. 2540
parc. č. 2541
parc. č. 2542
parc. č. 2545
parc. č. 2546
parc. č. 2552
parc. č. 2553

2.2 Povinná osoba je vlastníkem následujících staveb zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 3104 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Nové Město, obec Praha, část obce Nové Město („**Stavby 1**"):

Číslo dle Mapy	**Zp. využití**	**Parcela č.**
5a, 12	doprava	2536
14	doprava	2538
3, 4	doprava, č.p. 1014	2535
22	bydlení	2537/83
23	bydlení	2537/84
26	tech. vyb.	2537/99
27	jiná stavba	2553
9a	doprava	2540
37	doprava	2546
38	doprava	2552

2.3 Povinná osoba je vlastníkem následujících staveb, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí („**Stavby 2**" a společně se Stavbami 1 dále jen „**Stavby**"; Stavby společně s Pozemky dále jen „**Stávající nemovitosti**"):

Číslo dle Mapy	**Název**	**Parcela č.**
5b	budova	2537/101
6	místní dozor	2537/1
7	dílny a sklady TO	2537/106
8	kovárna TO	2537/1
9b	SO-kanceláře, dílny a sklad	2537/107
9c	SO-kanceláře, dílny a sklad	2537/108
9d	SO-kanceláře, dílny a sklad	2537/109
9e	SO-kanceláře, dílny a sklad	2537/110
9f	SO-kanceláře, dílny a sklad	2537/112
9g	SO-kanceláře, dílny a	2537/1

Číslo dle Mapy	Název	Parcela č.
	sklad	
10	útulek posunovačů	2537/103
11	údržbářská dílna	2537/100
13	stanoviště výpravčích	2537/104
19	objekt Tesko s kotelnou	2537/102
20	krytý peron č. 1	2537/1
21	přístřešek na popelnice	2537/103
24	sklad u SŽG - přístřešek	2537/1
25	garáže na rampě, dnes sklady	2537/1
31	stavědlo č. 3	2537/105
32	krytý peron č. 5	2537/1
33	krytý peron č. 4	2537/1
34	krytý peron č. 3	2537/1
35	krytý peron č. 2	2537/1
36	stavědlo č. 2	2537/1

Stavby jsou vyznačeny na mapě tvořící Přílohu č. 2 této Smlouvy („**Mapa**") pod čísly uvedenými v odstavcích 2.2 a 2.3 této Smlouvy. Kopie výpisu z listu vlastnictví č. 3104 tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

Článek 3
Zřízení Předkupního práva

3.1 Povinná osoba touto Smlouvou uděluje Oprávněné osobě ke všem Stávajícím nemovitostem a jejich veškerému příslušenství předkupní právo. Oprávněná osoba bude oprávněna koupit Stávající nemovitosti a jejich veškeré příslušenství a Povinná osoba bude povinna Stávající nemovitosti a jejich veškeré příslušenství nabídnout ke koupi přednostně Oprávněné osobě v případě, že by je chtěla Povinná osoba prodat nebo jinak úplatně či bezúplatně zcizit (dále jen „**Předkupní právo**"), a to za podmínek stanovených v této Smlouvě.

3.2 Povinná osoba je povinna písemně oznámit Oprávněné osobě, že zamýšlí zcizení Stávajících nemovitostí nebo některých z nich před tím, než učiní jakýkoliv závazný právní úkon týkající se takového zcizení. Oznámení dle předchozí věty učiní Povinná osoba doručením příslušného počtu podepsaných stejnopisů kupní smlouvy ve znění (není-li v této Smlouvě stanoveno jinak) v podstatných ohledech shodném se zněním tvořícím Přílohu č. 3 této Smlouvy („**Kupní smlouva**") Oprávněné osobě.

3.3 Oprávněná osoba bude oprávněna uplatnit Předkupní právo ve lhůtě do šedesáti (60) dnů ode dne doručení Kupních smluv dle odstavce 3.2 této Smlouvy Povinnou osobou a to tak, že v této lhůtě doručí Povinné osobě řádně podepsané Kupní smlouvy obdržené dle odstavce 3.2.

3.4 Strany se dohodly, že bez ohledu na kupní cenu nebo jinou úplatu nabízenou třetím zájemcem, bude Oprávněná osoba oprávněna koupit všechny Stávající nemovitosti za kupní cenu vypočtenou podle níže uvedeného vzorce:

$$\text{cena} = 900.000.000\ \text{Kč} \times \frac{SPUP}{125.000} \times \frac{SPUR}{SPUP}$$

s tím, že:

Nol

(a) pro účely tohoto odstavce 3.4 mají pojmy v něm použité s velkými počátečními písmeny následující význam:

„SPUP" znamená číslo rovnající se hodnotě Stavebních práv Projektu nebo Části projektu, která je určena v m^2 (metrech čtverečních) Hrubou podlažní plochou staveb na části území tvořícím Projekt, která je v Územním plánu určena k zastavění;

„SPUR" znamená číslo rovnající se hodnotě Stavebních práv Projektu nebo Části projektu, která je určena v m^2 (metrech čtverečních) Hrubou komerční plochou staveb na části území tvořícím Projekt, které se příslušné územní rozhodnutí týká, povolenou v příslušném územním rozhodnutí;

"Stavební práva" znamená práva na výstavby nebo rekonstrukci staveb určená v Územním plánu;

„Hrubá podlažní plocha" znamená plochu vypočtenou na základě koeficientu podlažních ploch (KPP) určeného v Územním plánu násobeného plochou části území Projektu určené v Územním plánu k zastavění;

„Územní plán" znamená územní plán pro hlavní město Prahu schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl.m.Prahy ze dne 9.9.1999, jehož závazná část byla vyhlášena vyhláškou hl.m.Prahy č. 32/1999 Sb.hl.m.Prahy, s účinností od 1.1.2000.

Strany se dohodly, že tento odstavec 3.4 Smlouvy bude vykládán i s přihlédnutím k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně v odvětví územního rozvoje (developmentu) a výstavby. Zejména definice pojmů Stavební práva, Hrubá podlažní plocha a SPUP jsou v tomto odstavci 3.4 stanoveny s přihlédnutím k těmto obchodním zvyklostem, včetně zvyklostí vyplývajících z regulativ funkčního a prostorového uspořádání obsažených v Územním plánu (včetně metodického pokynu k územními plánu sídelního útvaru Hlavního města Prahy schváleného 9.9.1999 usnesením Rady Hlavního města Prahy pod číslem 10/05). V případě změny těchto obchodním zvyklostí Strany přihlédnou k takové změně při používání těchto pojmů pro potřeby tohoto odstavce 3.4 Smlouvy;

(b) zlomek SPUP/125.000 nesmí být větší než jedna (1) a pokud bude větší než jedna (1), použije se pro potřeby této Smlouvy číslo (1) na místo tohoto zlomku.

(c) pokud v okamžiku uplatnění předkupního práva nebude známo číslo SPUR z důvodu neexistence příslušného územního rozhodnutí, pak se na místo zlomku SPUR/SPUP použije pro potřeby této Smlouvy číslo (1).

3.5 Předkupní právo k Pozemkům a Stavbám 1 Strany dohodly jako věcné právo. Předkupní právo k Pozemkům a Stavbám 1 vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Strany se dohodly, že návrh na vklad Předkupního práva k Pozemkům a Stavbám 1 do katastru nemovitostí dle této Smlouvy podá Oprávněná osoba do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy. Povinná osoba tímto zmocňuje Oprávněnou osobu, aby ji zastupovala v řízení před příslušným katastrálním úřadem a/nebo ustanovila třetí osobu k témuž.

3.6 Pokud Oprávněná osoba ve lhůtě stanovené v odstavci 3.3 výše Předkupní právo k Pozemkům či Stavbám 1 neuplatní, zůstává jí Předkupní právo k Pozemkům a Stavbám 1 zachováno i vůči právnímu nástupci Povinné osoby.

3.7 Předkupní právo se zřizuje bezúplatně.

3.8 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se stanoví, že Předkupní právo se zřizuje ke všem Stávajícím nemovitostem a v případě, že Předkupní právo k některým Stávajícím nemovitostem bude vykonáno či zanikne, Předkupní právo k ostatním Stávajícím nemovitostem nadále trvá a Povinná osoba je povinna před tím, než učiní jakýkoliv závazný právní úkon týkající se zcizení kterékoliv Stávající nemovitosti, k níž Předkupní právo trvá, postupovat v souladu s touto Smlouvou opakovaně až do doby, kdy zanikne nebo bude vykonáno Předkupní právo ke všem Stávajícím nemovitostem a účel této Smlouvy tak bude naplněn.

Článek 4
Další závazky a prohlášení Stran

4.1 Povinná osoba prohlašuje a zaručuje Oprávněné osobě, že:

(a) je výlučným vlastníkem Stávajících nemovitostí;

(b) Stavby 2 nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí;

(c) s výjimkou omezení stanovených zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, Stávající nemovitosti nejsou zatížené žádným zástavním právem, věcným břemenem, služebností, poznámkou o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba), existencí stavby na pozemku, jejímž vlastníkem není vlastník pozemku, které by bránily uzavření této Smlouvy, předkupním právem, opcí, zajišťovacím převodem práva, podmíněným převodem práva, stavební uzávěrou, nájmem, jiným právem třetích osob nebo jiným omezením vlastnického práva a práva užívat Stávající nemovitosti ve prospěch třetích osob, a neexistuje žádná smlouva, ať písemná nebo ústní, a neprobíhá žádné soudní či správní řízení za účelem zřízení kteréhokoliv z výše uvedených zatížení; a

(d) dle její znalosti neprobíhá a nehrozí žádný soudní spor, rozhodčí, správní nebo jiné řízení, nebyl vznesen ani nehrozí vznesení jakéhokoliv nároku uplatňujícího práva konkurující alespoň částečně právu vlastníka včetně restitučních nároků, nedořešených právních vztahů nebo šetření jakéhokoliv správního orgánu týkajících se Stávajících nemovitostí.

4.2 Povinná osoba se zavazuje, že:

(a) po dni podpisu této Smlouvy žádným způsobem nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod jakékoliv Stávající nemovitosti (zcela či částečně) ani nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv Stávající nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Oprávněné osoby;

(b) neučiní žádný právní ani jiný úkon, na základě kterých by bylo znemožněno nabytí vlastnictví Stávajících nemovitostí bez omezení vlastnického práva a jejich užívání Oprávněnou osobou nebo na základě kterých by byl znemožněn nebo omezen účel této Smlouvy; a; a

(c) poskytne Oprávněné osobě maximální součinnost v případě, že se jakékoliv prohlášení Povinné osoby uvedené v této Smlouvě ukáže jako nepravdivé nebo neúplné.

4.3 Na základě této Smlouvy bude Oprávněná osoba oprávněna vyzvat Povinnou osobu, aby zrušila Předkupní právo ve prospěch Oprávněné osoby ke Stávajícím nemovitostem nebo kterýmkoliv z nich uvedeným v žádosti Oprávněné osoby a současně zřídila (i) předkupní

právo stejného obsahu, ke stejným Stávajícím nemovitostem a za stejných podmínek ve prospěch jakékoliv společnosti, jejímiž akcionáři nebo společníky budou v okamžiku jejího založení pouze kteříkoliv akcionáři společnosti Masaryk Station Investment, a.s. se sídlem Praha 2, Jiráskovo nám. 1981/6, PSČ 12000, IČ 27164233 a případně také Povinná osoba, existující za účelem realizace Projektu nebo jakékoliv Části projektu, pro kterou bylo vydáno územní rozhodnutí („**SPV**") a (ii) další práva udělená Oprávněné osobě dle této Smlouvy ve prospěch takové SPV.

4.4 Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Předkupní právo se vztahuje na celé (i) Pozemky i v případě jejich rozdělení na menší parcely, sloučení do větších celků, přečíslování nebo zastavění částí Pozemků stavbami a (ii) Stavby i v případě jejich jakýchkoliv rekonstrukcí, přestaveb, přístaveb, nástaveb či jiných změn nebo změny vlastnictví staveb na vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí. Povinná osoba se zavazuje kdykoliv na požádání Oprávněné osoby učinit všechny úkony potřebné pro zřízení, registraci a zachování Předkupního práva v souladu s předchozí větou.

Článek 5
Rozhodné právo a řešení sporů

5.1 V rozsahu stanoveném v § 261 odst. 6 zákona č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, v platném znění, se bude tato Smlouva řídit § 602 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník, v platném znění. Ve všech ostatních ohledech se bude tato Smlouva řídit příslušnými ustanoveními Obchodního zákoníku.

5.2 Jakýkoli spor, který by mohl vzniknout podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude řešen soudy České republiky s příslušnou jurisdikcí.

Článek 6
Závěrečná ustanovení

6.1 Oznámení. Všechna oznámení či úkony podle této Smlouvy budou činěna písemně a doručena doporučenou poštou, zavedenou kurýrní službou, osobně, či faxem na níže uvedené adresy a/nebo faxová čísla:

Pro Povinnou osobu:

České dráhy, a.s.
Nábřeží L. Svobody 1222
110 15 Praha 1
Česká republika
Fax: +420.222.316.277
k rukám: ředitele odboru majetkového podnikání

Pro Oprávněnou osobu:

Masaryk Station Development, a.s.
Olšanská 1a
130 80 Praha 3
Česká republika
Fax: +420. 222.728.156
k rukám: předsedy představenstva

nebo na takovou jinou adresu nebo faxové číslo, které bude případně druhé Straně oznámeno písemně. V případě návrhu smlouvy včetně Kupní smlouvy, odstoupení od této Smlouvy nebo vzdání se práva z této Smlouvy či jiného právního úkonu se doručení faxem nepřipouští.

11 2'

6.2 Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto dané ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení. Pro vyloučení pochybností se zejména stanoví, že nebude-li z jakéhokoliv důvodu platné Předkupní právo pro kteroukoliv ze Stávajících nemovitostí, zůstává v platnosti Předkupní právo pro všechny ostatní Stávající nemovitosti. Stejně tak neplatnost zřízení Předkupního práva pro kteroukoliv Stávající nemovitost nemá dopad na platnost Předkupního práva pro kteroukoliv jinou Stávající nemovitost.

6.3 Změny a doplňky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.

6.4 Vzdání se práva. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy nebo odkládací podmínky jakéhokoliv plnění, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení či odkládací podmínky jiného plnění. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoliv úkonu podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu, nebo jakéhokoli jiného závazku či úkonu. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. Žádné vzdání se jakéhokoli práva nebo splnění jakékoliv podmínky nebude účinné, nebude-li učiněno v písemné formě.

6.5 Výdaje. Každá ze Stran bude hradit své vlastní náklady (zejména odměny právním poradcům) vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou nebo jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním zde zamýšleným. Všechny správní poplatky související s řízením o vklad Předkupního práva do katastru nemovitostí nese v plném rozsahu Oprávněná osoba.

6.6 Jazyk Smlouvy. Tato Smlouva je uzavřena v českém jazyce. V případě rozporu mezi českou jazykovou verzí a jakýmkoli překladem bude rozhodující česká jazyková verze.

6.7 Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána v šesti (6) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení a čtyři (4) jsou pro účely řízení o vklad Předkupního práva do katastru nemovitostí.

6.8 Přípustné změny Kupní smlouvy. Před podpisem Kupní smlouvy se v Kupní smlouvě doplní následující údaje a přílohy a další chybějící údaje, které Stranám v den uzavření této Smlouvy nebyly známy, případně mohou doznat změn po uzavření této Smlouvy:

(a) specifikace Nemovitostí v článku 1, kterými mohou být kterékoliv Stávající nemovitosti;
(b) specifikace Kupní ceny v odstavci 3.1;
(c) specifikace kontaktních údajů Stran v odstavci 8.1;
(d) příloha č. 1 (Kopie výpisů z listů vlastnictví k Nemovitostem);
(e) příloha č. 2 (Kopie výpisů z obchodního rejstříku pro Strany);
(f) příloha č. 3 (Vady Nemovitostí).

6.9 Přílohy. Všechny Přílohy uvedené v obsahu této Smlouvy tvoří její neoddělitelnou součást.

6.10 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

[podpisy jsou uvedeny na další straně]

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den podpisu pozdější Strany.

V Praze dne 24.8.2006.

České dráhy, a.s.

Podpis: _____
Jméno: Ing. Josef Bazala
Funkce: předseda představenstva

V Praze dne 29.8.2006.

Masaryk Station Development, a.s.

Podpis: _____
Jméno: Ing. Jan Hromádka
Funkce: předseda představenstva

Podpis: _____
Jméno: Mgr. Luděk Schmidt
Funkce: člen představenstva

11 21

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
Vklad práva povolen rozhodnutím
sp.zn. V-40905/2006-101
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitostí dne: 22. 11. 2006
Právní účinky vkladu vznikly
dnem - 4 -09- 2006
V Praze dne 22. 11. 2006

Katastrální úřad pro hlavní město Praha
Katastrální pracoviště Praha

Mgr. Vít Votruba
právník katastrálního úřadu

JUDr. ZDENĚK KRATOCHVÍL