

## ZÁKLADNÍ PRINCIPY SMLUVNÍ DOKUMENTACE

<i>Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby</i>	
Smluvní dokumentace	ve vztahu k Pozemkům bude mezi Farností („ <b>Vlastník</b> “) a vybraným Zájemcem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby („ <b>SOSBK</b> “), na jejímž základě bude za podmínek SOSBK uzavřena smlouva o zřízení práva stavby („ <b>Smlouva o právu stavby</b> “) a smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti/služebností inženýrské sítě („ <b>SOSBK inženýrské sítě</b> “). SOSBK inženýrské sítě může být součástí Smlouvy o právu stavby
Využití Pozemků v rámci Práva stavby	výstavba a pronájem budov pro logistiku, pro maloobchodní či velkoobchodní prodej a souvisejících kancelářských budov, vše v souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy („ <b>Projekt</b> “)  v rámci Projektu je zakázáno provozování jakékoliv činnosti ekologicky závadného, neetického, pohoršujícího nebo proticírkevního charakteru nebo jiné činnosti způsobilé ohrozit mravní vývoj dětí a/nebo mládeže
Doba trvání SOSBK	vybraný Zájemce bude oprávněn vyzvat Vlastníka k uzavření Smlouvy o právu stavby teprve poté, kdy bude vydáno platné a účinné územní rozhodnutí, nebo společné povolení pro Projekt vybraného Zájemce na Pozemcích („ <b>Správní povolení</b> “), nejpozději však ve lhůtě <b>24 měsíců od uzavření SOSBK</b> („ <b>Doba trvání</b> “), to vše pouze za předpokladu, že vybraný Zájemce není k datu takového jednání v porušení jakékoliv povinnosti dle SOSBK  v případě, že do uplynutí Doby trvání <ul style="list-style-type: none"> <li>i) bude vydáno platné a účinné rozhodnutí/stanovisko ve vztahu k Projektu dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v rámci kterého bude potvrzeno, že realizace Projektu nemá významný vliv na životní prostředí, a</li> <li>ii) bude u místně příslušného stavebního úřadu podána řádná a úplná žádost o vydání Správního povolení, bude probíhat řízení o takové žádosti, ale nebude vydáno platné a účinné Správní povolení, a to nikoliv z důvodu na straně vybraného Zájemce nebo subjektů činících kroky vedoucí k vydání platného a účinného Správního povolení za vybraného Zájemce, a</li> <li>iii) vybraný Zájemce není v porušení jakékoliv povinnosti dle SOSBK,</li> </ul> <p>dojde automaticky k prodloužení Doby trvání <b>o 6 měsíců</b>, pokud před uplynutím Doby trvání bude na bankovní účet Vlastníka uhrazena mimořádná platba za omezení dispozičního oprávnění Vlastníka k Pozemkům/rezervaci Pozemků ve výši 1.000.000 Kč plus DPH (o kterou bude navýšen Poplatek</p>

<p>Poplatek za omezení dispozičního oprávnění k Pozemkům</p>	<p>Vlastník má nárok na poplatek za omezení jeho dispozičního oprávnění k Pozemkům/za rezervaci Pozemků pro vybraného Zájemce po Doby trvání („<b>Poplatek</b>“)</p> <p>první část Poplatku ve výši min. 2.000.000 Kč plus DPH bude uhrazena bez zbytečného odkladu po uzavření SOSBK; druhá část Poplatku ve výši min. 2.000.000 Kč plus DPH bude uhrazena po uplynutí 12 měsíců Doby trvání</p> <p>Vlastník je povinen vrátit vybranému Zájemci Poplatek, resp. jeho uhrazenou část jenom tehdy, pokud bude ukončena SOSBK z důvodu výlučně na straně Vlastníka; v ostatních případech je Poplatek, případně jeho uhrazená část nevratný</p>
<p>Milníky</p>	<p>v rámci SOSBK budou nastaveny milníky prokazující, že vybraný Zájemce aktivně činí kroky vedoucí k vydání Správního povolení</p> <p>v případě, že vybraný Zájemce nesplní povinnost, ke které se daný milník váže, a to ani v dodatečné lhůtě v délce trvání 10 dnů po výzvě Vlastníka, bude Vlastník oprávněn odstoupit od SOSBK</p>
<p>Ukončení SOSBK, aniž by byla uzavřena Smlouva o právu stavby anebo SOSBK inženýrské sítě</p>	<p>v případě, že SOSBK zanikne (uplynutím Doby trvání nebo ukončením z důvodu nikoliv na straně Vlastníka), vybraný Zájemce postoupí na Vlastníka všechna správní rozhodnutí týkající se realizace Projektu na Pozemcích, včetně smluv o dílo, na jejichž základě byly vyhotoveny podklady pro taková správní rozhodnutí v rozsahu poskytnutých záruk, neomezené a volně postupitelné licence ke všem výsledkům tvůrčí duševní činnosti, které byly vytvořeny v souvislosti s přípravou realizace Projektu na Pozemcích, a další jednání nezbytná k realizace Projektu na Pozemcích, která byla do takového okamžiku vydána/uzavřena.</p>
<p>Due diligence Pozemků</p>	<p>vybraný Zájemce bude oprávněn provést právní, enviromentální a technickou prověrku Pozemků, a to ve lhůtě 4 měsíců po uzavření SOSBK („<b>Lhůta pro Due diligence</b>“)</p> <p>vybraný Zájemce je povinen nejpozději do konce Lhůty pro Due diligence sdělit Vlastníkovi konkrétní výsledky provedené due diligence Pozemků Vybraný Zájemce bude oprávněn odstoupit od SOSBK v případě negativních výsledků due diligence Pozemků, za které se nepovažují skutečnosti, o kterých vybraný Zájemce při uzavření SOSBK věděl nebo při jednání s náležitou péčí odborníka v oblasti nemovitostí vědět měl a/nebo mohl)</p>
<p>Ostatní</p>	<p>Vlastník neposkytuje žádné prohlášení ve vztahu k faktickému stavu Pozemků a v této souvislosti neodpovídá za vady Pozemků; vybraný Zájemce se v rámci SOSBK výslovně vzdá v maximálně možném rozsahu práv z vadného plnění ve vztahu k faktickému stavu Pozemků</p> <p>veškeré kroky vedoucí k vydání platného a účinného Správního povolení bude činit na své náklady vybraný Zájemce</p> <p>Pozemky jsou aktuálně předmětem pachtu; ukončení předmětné pachtovní smlouvy bude řešeno v rámci SOSBK</p>

<i>Smlouva o právu stavby</i>	
Právo stavby	<p>na základě práva stavby bude vybraný Zájemce oprávněn na Pozemcích umístit, vybudovat, provozovat, udržovat a užívat Projekt („<b>Právo stavby</b>“)</p> <p>vybraný Zájemce nebude mít předkupní právo k Pozemkům, což bude evidováno ve veřejném seznamu</p>
Doba trvání Práva stavby	max. 49 let
Zákaz zcizení Práva stavby, výhrada souhlasu	ve vztahu k Právu stavby bude zřízen zákaz zcizení jako právo věcné a výhrada souhlasu se zřízením zatížení Práva stavby (zřízení zástavního práva a souvisejících zápisů ve prospěch banky zajišťující financování výstavby a/nebo provoz Projektu bude povoleno)
Stavební plat	<p>základní výše stavebního platu (bez ohledu na uvedené níže) min. 6.000.000 Kč plus DPH/rok</p> <p>stavební plat bude automaticky každý rok navyšován o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za předcházející kalendářní rok s tím, že k takovému navýšení bude docházet již po dobu platnosti SOSBK (a tedy poprvé dojde k navýšení stavebního platu v roce 2024 o částku odpovídající míře inflace v roce 2023)</p> <p>vedle stavebního platu bude vybraný Zájemce povinen uhradit Vlastníkovi jakékoliv částky hrazené Vlastníkem z titulu jeho daňové povinnosti (s výjimkou daně z příjmů právnických osob), poplatky a/nebo náklady, které na straně Vlastníka vzniknou v přímé souvislosti s Právem stavby</p>
Zajištění	<p>vybraný Zájemce poskytne Vlastníkovi zajištění utvrzující splnění všech povinností vybraného Zájemce dle Smlouvy o právu stavby ve výši (v souhrnu) min. 4 aktuálních stavební platů</p> <p>výlučné zajištění v podobě ručení společnosti z koncernu vybraného Zájemce není dostatečné</p> <p>zajištění v požadované výši musí být v platnosti po celou dobu trvání Práva stavby až do vypořádání všech nároků Vlastníka ze Smlouvy o právu stavby</p>
Vypořádání při zániku Práva stavby	nebude-li požadováno Vlastníkem jinak, vybraný Zájemce odstraní v souladu s platnými právními předpisy z Pozemků veškeré stavby a jiné nemovitosti vybudované v rámci Projektu, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí doby, na kterou bylo Právo stavby zřízeno/zrušení Práva stavby; nesplní-li vybraný Zájemce povinnost výše, je oprávněn uvedené provést Vlastník na náklady vybraného Zájemce
Prodlení s platbami dle Smlouvy o právu stavby	Bude-li vybraný Zájemce v prodlení s úhradou jakékoliv platby dle Smlouvy o právu stavby za předpokladu, že tento dluh nebude uhrazen ani v dodatečně lhůtě v délce trvání 2 let po doručení výzvy Vlastníka, bude dle volby Vlastníka a na základě jeho výzvy

	<ul style="list-style-type: none"><li>i) Právo stavby zrušeno na základě dohody o zrušení Práva stavby, nebo</li><li>ii) dojde k převodu vlastnického práva k Právu stavby na Vlastníka za dohodnutou kupní cenu ve výši 300.000 Kč (bude-li již Projekt plně zrealizován a v souladu s platnými právními předpisy uveden do provozu), jinak ve výši 100.000 Kč</li></ul>
Ostatní	bude-li Právo stavby ukončeno/zanikne před uplynutím jeho doby trvání z důvodu na straně vybraného Zájemce, náleží Vlastníkovi kompenzace ve výši 3 aktuálních stavebních platů (pokud bude Právo stavby ukončeno/zanikne v době delší než 3 roky před uplynutím jeho původní doby trvání), jinak ve výši doposud neuhrazených stavebních platů, na které by měl Vlastník nárok, kdyby Právo stavby řádně trvalo po jeho dobu trvání