

Důvodová zpráva

Zpracoval: OKÚ-ORÚ

Předmětem usnesení je vzetí na vědomí dokumentů předložených společností Vackov, k.s. (dále jen „Investor“) v souvislosti s částečným postoupením Smlouvy o spolupráci č. 2023/01237/OVÚR-ORÚ, uzavřené dne 30.10.2023 mezi hl. městem Prahou (dále jen „HMP“), městskou částí Prahou 3 (dále jen „MČ“) a Investorem (dále jen „Smlouva“). Dále se jedná o akceptaci prohlášení společnosti FINEP HOLDING, SE jako ručitele ke změně v osobě dlužníka.

Smlouva byla uzavřena v souvislosti se změnou územního plánu Z 3344/19 (dále jen „Změna ÚP“). Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných investičním záměrem. Záměrem smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a investičním záměrem. Opatření obecné povahy, jímž byla vydána Změna ÚP, nabylo účinnosti dne 30.12.2023. Investor již na základě Smlouvy poskytl MČ finanční plnění v celkové výši 17.968.205 Kč. Tutéž částku investor již poskytl i HMP.

Dne 16.09.2025 Investor oznámil HMP a MČ v souladu s článkem X.2 Smlouvy záměr převést část pozemků vymezených v čl. I.1 Smlouvy, a to konkrétně pozemky parc. č. 3505/14 (jež vznikne vydělením pozemku parc.č.3505/22 z dosavadního pozemku parc. č. 3505/14 na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku, vyhotoveného společností 3G Praha, s.r.o., č. GP 4323-157/2024), parc. č. 3512/4, parc. č. 3512/5, parc. č. 3505/15 a parc. č. 3512/3 vše v k.ú. Žižkov (dále jen „Pozemky“) na třetí osobu.

V návaznosti na výše uvedené oznámení Investor informoval HMP a MČ o skutečnosti, že dne 14.10.2025 došlo k uzavření převodní smlouvy se společností CRE WOOD Vacov Land 1 s.r.o., IČ: 212 60 087, se sídlem U Uranie 954/18, Praha 7 (dále jen „Nabyvatel“).

V souladu s č. X.4 Smlouvy Investor rovněž předložil:

- Smlouvu o částečném postoupení smlouvy o spolupráci platně uzavřenou v souladu s veškerými požadavky čl. X.4 a X.5 Smlouvy, a to ve dvou originálních vyhotoveních s úředně ověřenými podpisy (příloha č. 1 usnesení);
- Smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemkům z Investora na Nabyvatele, kterou předpokládá Smlouva v čl. X.4 písm. ii), a to v jednom originálním vyhotovení s úředně ověřenými podpisy (příloha č. 2 usnesení);
- Prohlášení společnosti FINEP HOLDING, SE, IČ: 279 27 822, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Praha 1 (dále jen „Ručitel“), v němž Ručitel vůči HMP a MČ neodvolatelně prohlašuje, že bere na vědomí částečné postoupení Smlouvy na Nabyvatele, a že za stejných podmínek, jako byly uvedeny v ručitelském prohlášení vystaveném dle čl. IX.1 Smlouvy, uhradí HM a MČ dluhy Investora, které postoupením přejdou na Nabyvatele, pokud se Nabyvatel ocitne v prodlení s plněním těchto dluhů, a to v jednom originálním vyhotovení s úředně ověřenými podpisy (příloha č. 6 usnesení).

Dále byly za účelem dokreslení předpokládané transakce předloženy následující dokumenty:

- Rámcová smlouva uzavřená mezi Investorem a Nabyvatelem, kterou se stanoví podmínky pro uzavření převodní smlouvy (příloha č. 3 usnesení)
- Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě (příloha č. 4 usnesení)
- Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě (příloha č. 5 usnesení)

Na základě prostudování výše uvedených dokumentů, jež jsou přílohami usnesení jsme shledali, že převodem Pozemků nedojde k narušení účelu Smlouvy. Ručitelské prohlášení ze dne 30.10.2023 vystavené Ručitelem ve prospěch MČ a HMP zůstává ve svém původním znění nadále v plném rozsahu závazné a zaručuje ve stejném rozsahu splnění závazků Investora ze Smlouvy, které přechází na Nabyvatele.

Investor současně s předložením smluvních dokumentů dne 15.10.2025 ve svém dopise deklaroval, že nevyužije maximální lhůtu k úhradě zbývající části finančního plnění ve výši 37.501.907,4 Kč bez indexace (39 294 569,01 Kč včetně indexace) dle Smlouvy a tuto částku uhradí bezprostředně po pozitivním stanovisku HMP a MČ k plánovanému převodu Pozemků.

Aby se výše uvedené prohlášení ručitele ke změně v osobě dlužníka stalo právně vymahatelné, je třeba v souladu s § 2018 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, aby věřitel učiněné ručitelské prohlášení přijal. Tentýž krok jako MČ musí učinit HMP.

Prohlášení ručitele ke změně v osobě dlužníka je přijímáno v samostatné působnosti městské části Praha 3.

VÚR ZMČ Praha 3 se seznámil s postupem investora k částečnému postoupení smlouvy o spolupráci a změně osoby dlužníka. na svém 13. jednání dne 18.11.2025, bod 5.1.

Návrh usnesení byl posouzen advokátní kanceláří Becker&Poliakoff, s.r.o, advokátní kancelář.

Dopad na rozpočet:

S dopadem na rozpočet, na straně příjmové.

Paragraf:	3117	První stupeň základních škol
Položka:	3122	Přijaté příspěvky od osob na pořízení dlouhodobého majetku
ORJ:	410	
Částka:	19.647.284,505 Kč	
		příjem je uveden v návrhu rozpočtu na rok 2026