



REGISTR SMLUV

Smlouva o jistotním účtu č. JBÚ/103/25/LGL

Číslo jistotního účtu:	19580762/0800
------------------------	---------------

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen „**Banka**“)

a

Komerční banka, a.s.

obchodní firma

Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407

sídlo

45317054

IČO

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360

(dále jen „**KB**“)

a, na straně kupujících (dále jen „**Kupující**“):

Česká republika – příslušnost hospodařit pro Generální finanční ředitelství, organizační složka státu

název

Lazarská 15/7, Nové Město, 11000 Praha 1

sídlo

72080043

IČO

a, na straně prodávajících (dále jen „**Prodávající**“):

C & R Office Center Three s.r.o.

obchodní firma

Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1

sídlo

28228944

IČO

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 133885

uzavírají tuto smlouvu o jistotním účtu (dále jen „**Smlouva**“):

Preamble

Tato Smlouva upravuje podmínky, za nichž je Banka zavázána vést Jistotní účet pro Majitele jistotního účtu. Důvodem uzavření této Smlouvy je zejména zájem Prodávajícího a Kupujícího na zajištění řádného vypořádání části kupní ceny Nemovitostí prostřednictvím Jistotního účtu, jakož i zájem Prodávajícího a KB na úhradě pohledávek Banky a KB z Úvěrové smlouvy.

Článek I

Vymezení pojmů

1. Pojmy psané s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy význam uvedený v tomto ustanovení:
 - „**Běžný účet Prodávajícího**“ znamená účet Prodávajícího vedený u Banky č. 8804142/0800;
 - „**Ceník**“ znamená Ceník pro korporátní klientelu, pro vztahy mezi Bankou a Smluvní stranou, která jedná jako fyzická osoba - podnikatel nebo která je právnickou osobou;
 - „**Částka k vypořádání**“ znamená částku ve výši 987.000.000,00 Kč (slovy: devět set osmdesát sedm milionů korun českých), která má být podle vůle Smluvních stran vypořádána prostřednictvím Jistotního účtu;
 - „**Den účinnosti Kupní smlouvy**“ znamená den, kdy bude Kupní smlouva v Registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv;
 - „**Dlužníci**“ znamená Prodávajícího a společnost C & R Office Center One s.r.o., se sídlem Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 28229045, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 133893, jakožto solidární dlužníky, kteří jsou ve smyslu ustanovení § 1872 Občanského zákoníku zavázáni plnit veškeré existující i budoucí peněžité dluhy vznikající na základě nebo v souvislosti s Úvěrovou smlouvou společně a nerozdílně;
 - „**Jistotní účet**“ znamená účet, který je zřízen a veden Bankou na základě této Smlouvy pro Majitele jistotního účtu a jehož číslo je uvedeno výše v záhlaví této Smlouvy;
 - „**Kupní smlouva**“ znamená Smlouvu o převodu nemovitostí, která bude uzavřena v den uzavření této Smlouvy nebo okolo dne uzavření této Smlouvy mezi Kupujícími a Prodávajícími, na základě které Prodávající prodává a Kupující kupuje Nemovitosti;
 - „**Majitel jistotního účtu**“ znamená Prodávajícího – Smluvní stranu;
 - „**Nemovitosti**“ znamená nemovité věci vymezené v příloze č. 1 (*Nemovité věci*) a „**Nemovitost**“ znamená každou z nich;
 - „**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
 - „**Registr smluv**“ znamená informační systém veřejné správy zřízený v souladu se Zákonem o registru smluv;
 - „**Smluvní strany**“ znamená Banku, a veškeré osoby uvedené na straně Kupujícího a Prodávajícího v záhlaví této Smlouvy, jednotlivě či společně, podle kontextu;
 - „**Účet Kupujícího**“ znamená účet č. 19-11122011/0710 určený k výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu ve prospěch Kupujícího;
 - „**Účet Prodávajícího**“ znamená účet č. 8804142/0800 určený k výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu ve prospěch Prodávajícího;
 - „**Úvěrová smlouva**“ znamená syndikovaná úvěrová smlouva (anglicky *Facility Agreement*) až do výše 76.000.000,00 EUR uzavřená dne 23. září 2022 mezi (i) Bankou jako aranžérem (anglicky *Arranger*), původním věřitelem (anglicky *Original Lender*), agentem (anglicky *Agent*) a agentem pro zajištění (anglicky *Security Agent*), a (ii) KB jako aranžérem (anglicky *Arranger*) a původním věřitelem (anglicky *Original Lender*), a (iii) Dlužníky jako dlužníky (anglicky *Borrowers*), ve znění dodatku č. 1 uzavřeného dne 25. září 2023 mezi výše uvedenými smluvními stranami;
 - „**VOP**“ znamená Všeobecné obchodní podmínky České spořitelny, a. s. – firemní a korporátní klientela, pro vztahy mezi Bankou a Smluvní stranou, která jedná jako fyzická osoba - podnikatel nebo která je právnickou osobou;
 - „**Zákon o registru smluv**“ znamená zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění; a
 - „**Žádost o výplatu**“ znamená formulář Banky, na němž Kupující nebo Prodávající uplatňuje(i) žádost o výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu, jehož vzor je uveden v příloze č. 2 (*Vzor Žádosti o výplatu*).
2. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak nebo nevyplývá-li z konkrétního kontextu jinak:
 - a) výraz Prodávající zahrnuje všechny osoby na straně prodávajících specifikované v záhlaví této Smlouvy,
 - b) výraz Kupující zahrnuje všechny osoby na straně kupujících specifikované v záhlaví této Smlouvy,
 - c) nadpisy článků, odstavců a příloh v této Smlouvě slouží pouze pro snazší orientaci,
 - d) odkaz na „odstavec“, „článek“ nebo „přílohu“ znamená odkaz na odstavec, článek nebo přílohu této Smlouvy,
 - e) pracovní den znamená den (jiný než sobota nebo neděle), ve který jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost, a
 - f) přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.

Článek II

Postavení KB

1. KB tímto souhlasí a potvrzuje, že je smluvní stranou této Smlouvy z titulu svého postavení věřitele pohledávek vůči Dlužníkům vzniklých na základě nebo v souvislosti s Úvěrovou smlouvou, a že jeho účast na této Smlouvě slouží výlučně k tomu, aby byl informován o složení prostředků na Jistotní účet v souladu s touto Smlouvou a o vyplacení prostředků z Jistotního účtu dle pravidel uvedených v této Smlouvě, a to s ohledem na zájem KB na tom, aby z prostředků složených na Jistotním účtu byly v souladu s čl. VII odst. 6 této Smlouvy částečně splaceny dluhy Dlužníků vzniklé na základě nebo v souvislosti s Úvěrovou smlouvou.
2. KB a Banka tímto vzájemně potvrzují a souhlasí, že (i) KB přísluší jen ta práva a povinnosti, o kterých to Smlouva výslovně stanoví, (ii) KB nepřísluší žádná jiná práva ani povinnosti vyplývající pro smluvní strany z této Smlouvy a/nebo z VOP a že (iii) pro KB se na neuplatní Ceník ani VOP. Vzhledem k tomu, že ustanovení VOP ani Ceník se ve vztahu ke KB neuplatní, KB souhlasí, že Banka (i) není povinna jej před uzavřením této Smlouvy seznamovat s obsahem VOP a Ceníku, (ii) není povinna oznamovat KB případnou změnu VOP ani Ceníku, a (iii) KB není oprávněn Smlouvu vypovědět v případě změny VOP a/nebo Ceníku.
3. Pro vyloučení pochybností dále KB potvrzuje, že nemá žádné oprávnění disponovat s peněžními prostředky na Jistotním účtu a nemá žádný nárok na výplatu prostředků či jejich části z Jistotního účtu.

Článek III

Předmět Smlouvy, základní ustanovení

1. Prodávající a Kupující prohlašují, že obsah Kupní smlouvy, po jejím uzavření, ohledně práv a povinností Prodávajícího, Kupujícího a Banky nebude v rozporu s touto Smlouvou.
2. Banka se zavazuje zřídit ode dne účinnosti této Smlouvy Majiteli jistotního účtu Jistotní účet, který bude veden v korunách českých.
3. Kupující ani Prodávající ani KB nejsou s ohledem na důvod uzavření této Smlouvy oprávněni jakkoli disponovat s peněžními prostředky na Jistotním účtu. Smluvní strany se dohodly, že peněžní prostředky na Jistotním účtu spravuje a jejich výplatu podle podmínek stanovených touto Smlouvou provádí pouze Banka. Banka se zavazuje uvolnit, resp. převést peněžní prostředky uložené na Jistotním účtu pouze za podmínek stanovených touto Smlouvou.
4. Platby ve prospěch či k tíži Jistotního účtu v jiné měně, než ve které je veden Jistotní účet, lze realizovat pouze se souhlasem Banky.
5. Jistotní účet není platebním účtem ve smyslu příslušných právních předpisů a slouží pouze k účelům stanoveným touto Smlouvou.

Článek IV

Vklad peněžních prostředků na Jistotní účet

1. Kupující je povinen zajistit, aby nejpozději do 5 dnů ode Dne účinnosti Kupní smlouvy byly na Jistotní účet jednorázově či postupně vloženy peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání. V případě, že Den účinnosti Kupní smlouvy nastane 5 či více dnů přede dnem účinnosti této Smlouvy, je Kupující povinen zajistit, aby peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání byly na Jistotní účet vloženy do 5 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy.

Splnění této povinnosti tvoří odkládací podmínku výplaty peněžních prostředků z Jistotního účtu.

2. V případě, že ani v dodatečné lhůtě 3 pracovních dnů od uplynutí lhůty sjednané v odstavci 1 tohoto článku nebudou na Jistotní účet vloženy peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání nebo případně Den účinnosti Kupní smlouvy nenastane do 30-ti pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy, je Banka oprávněna vypovědět s okamžitou účinností tuto Smlouvu. Dnem doručení výpovědi Kupujícímu a Prodávajícímu zaniká povinnost Banky vést Jistotní účet a Banka je oprávněna Jistotní účet zrušit, a zůstatek na Jistotním účtu převést na Účet Kupujícího. O této skutečnosti Banka informuje ostatní Smluvní strany. Tím není dotčeno právo Banky na zaplacení sjednané ceny za zřízení a vedení Jistotního účtu.
3. Na písemnou žádost kterékoli ze Smluvních stran Banka této Smluvní straně potvrdí, zda byly na Jistotní účet připsány peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání.
4. Bez zbytečného odkladu poté, co budou na Jistotní účet připsány peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání v souladu s touto Smlouvou, bude Banka o této skutečnosti informovat KB, přičemž pro komunikaci mezi Bankou a KB budou využity prostředky komunikace a kontaktní údaje využívané pro komunikaci mezi Bankou jako agentem a KB jako věřitelem v záležitostech Úvěrové smlouvy.

Článek V

Úročení Jistotního účtu a cena za zřízení a vedení Jistotního účtu

1. Smluvní strany se dohodly, že peněžní prostředky na Jistotním účtu nebudou úročeny.
2. Prodávající se zavazuje zaplatit Bance jednorázově cenu za zřízení a vedení Jistotního účtu ve výši 50.000,00 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), splatnou při uzavření Smlouvy.

Článek VI

Výplata peněžních prostředků z Jistotního účtu

1. Banka vyplatí peněžní prostředky ve výši odpovídající Částce k vypořádání z Jistotního účtu takto:

A.	Částka výplaty (v jednotkách Kč)	Účet příjemce platby	Variabilní symbol (nepovinný údaj)	Specifický symbol (nepovinný údaj)
	987.000.000,00	Účet Prodávajícího		

Podmínky výplaty:

- a) doklad o tom, že tato Smlouva byla uveřejněna v Registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv;
 - b) podepsaná Kupní smlouva a doklad o tom, že Kupní smlouva byla uveřejněna v Registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv;
 - c) výpis z katastru nemovitostí ne starší než sedm (7) dnů:
 - i) na kterém bude v části A uvedeno, že Kupující je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí;
 - ii) který bude v části B uvádět Nemovitosti;
 - iii) který bude v části B1 uvádět všechna věcná břemena sloužící ve prospěch Nemovitostí zapsaná v části B1 na listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň, jehož kopie tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy;
 - iv) jehož části C a D nebudou obsahovat žádné zápisy a který nebude obsahovat plomby či jiné údaje o nedořešených právních vztazích nebo probíhajících řízeních, vyjma:
 - věcných břemen zapsaných v části C na listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň, jehož kopie tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy;
 - případného zápisu obnovy katastrálního operátu a/nebo zápisu pozemkových úprav;
 - případných upozornění podle § 21 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů;
 - případné poznámky podle § 23 odst. 1 písm. l), m), p), odst. 2 písm. g), j) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů;
 - případného zápisu jiných údajů do katastru podle části třetí zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Banka vyplatí peněžní prostředky podle odst. 1 tohoto článku výše do 5-ti pracovních dnů poté, co jí budou předloženy veškeré požadované dokumenty tvořící podmínky příslušné výplaty a bude jí předložena Žádost o výplatu.
 3. Žádost o výplatu spolu s požadovanými dokumenty k výplatě může předložit kterákoli z osob na straně Kupujícího nebo kterákoli z osob na straně Prodávajícího, a to buď přímo, nebo v zastoupení prostřednictvím zmocněnce na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Žádost může být předložena výhradně na adresu: Česká spořitelna, a.s., Budějovická 1518/13A, Praha 4, k rukám  Pro případ, že požadované dokumenty budou předkládány pouze jednou z osob na straně Prodávajícího nebo na straně Kupujícího (podle toho, kdo je oprávněn k podání Žádosti o výplatu), ostatní osoby na straně Prodávajícího i osoby na straně Kupujícího s tímto postupem souhlasí a vzájemně se zmocňují k podání Žádosti o výplatu.

Není-li v konkrétním případě touto Smlouvou stanoveno jinak, musí být požadované dokumenty předloženy v originále nebo v úředně ověřené kopii.
 4. Bude-li Bance předloženo více vzájemně rozporných Žádostí o výplatu, Banka je oprávněna všechny takové Žádosti o výplatu odmítnout. O odmítnutí Žádostí o výplatu z důvodu jejich vzájemné rozpornosti Banka vyrozumí Smluvní strany, které tyto Žádosti o výplatu předložily.
 5. Do pěti pracovních dnů poté, co budou z Jistotního účtu vyplaceny peněžní prostředky ve výši Částky k vypořádání způsobem uvedeným v odst. 1 tohoto článku, Banka převede veškerý zbývající kladný zůstatek na Jistotním účtu (tvořený případnými přeplatky) na Účet Kupujícího.

6. Pokud není zápis vlastnického práva k Nemovitostem (nebo jejich části) ve prospěch Kupujícího účinný ani do 4 měsíců ode dne podání návrhu na vklad podle Kupní smlouvy a příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem podle Kupní smlouvy nebo řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitostem podle Kupní smlouvy pravomocně zastaví, je Banka oprávněna (a při splnění příslušných podmínek pro výplatu podle tohoto odst. 6 také povinna) zůstatek na Jistotním účtu převést na Účet Kupujícího, a to bez zbytečného odkladu poté, co Kupující spolu se Žadostí o výplatu zároveň předloží Bance:
- kopii podaného návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího, ze kterého bude vyplývat, že ode dne podání návrhu na vklad do dne podání Žadosti o výplatu dle tohoto ustanovení uplynuly 4 měsíce, a
 - originál nebo úředně ověřenou kopii rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu jímž se návrh na povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí pravomocně zamítá, nebo
 - originál nebo úředně ověřenou kopii rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu jímž se řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí pravomocně zastavuje.
- O takovém postupu Banka informuje Prodávajícího.
7. Pokud bude Kupní smlouva během trvání této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu ukončena, Prodávající a Kupující jsou povinni o této skutečnosti informovat Banku prostřednictvím společného písemného souhlasného prohlášení Prodávajícího a Kupujícího ve formě a s obsahem akceptovatelným pro Banku, ze kterého bude vyplývat, že:
- Kupní smlouva byla ukončena, a
 - zůstatek na Jistotním účtu má být převeden na Účet Kupujícího či na Účet Prodávajícího.
- Současně se souhlasným prohlášením dle tohoto ustanovení Prodávající a Kupující předloží Bance Žadost o výplatu, která bude vyplněna v souladu se souhlasným prohlášením dle tohoto ustanovení. Banka je následně povinna převést zůstatek na Jistotním účtu v souladu se souhlasným prohlášením dle tohoto ustanovení a příslušné Žadosti o výplatu, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude Bance předloženo souhlasné prohlášení dle tohoto ustanovení společně příslušnou Žadostí o výplatu.
8. Nebude-li na Jistotním účtu dostatek peněžních prostředků k provedení výplaty podle předchozích odstavců tohoto článku a/nebo z důvodů uvedených v článku VIII této Smlouvy, je Banka oprávněna Žadost o výplatu odmítnout, a to i když nevyužije své právo Smlouvu vypovědět podle článku IV odst. 2 této Smlouvy. O odmítnutí Žadosti o výplatu Banka vyrozumí ostatní Smluvní strany. Za žádných okolností nebude Banka povinna provést výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu, pokud by v důsledku takové platby vznikl na Jistotním účtu záporný zůstatek.
9. Nebudou-li do 1 roku od data uzavření této Smlouvy vypořádány veškeré peněžní prostředky na Jistotním účtu způsobem uvedeným v tomto článku, Banka zůstatek na Jistotním účtu převede na Účet Kupujícího.
10. Dnem, kdy Banka vypořádá veškeré peněžní prostředky na Jistotním účtu postupem podle odst. 5, 6, 7 nebo 9 tohoto článku, Smlouva zaniká a Banka je oprávněna Jistotní účet zrušit.
11. Smluvní strany se dohodly, že pro Banku jsou při výplatě peněžních prostředků z Jistotního účtu závazná pouze ustanovení této Smlouvy, a že Banka nebere zřetel k případně odlišným ustanovením uvedeným v Kupní smlouvě nebo jakékoliv jiné smlouvě mezi kteroukoliv ze Smluvních stran. V případě jakéhokoliv rozporu mezi ustanoveními Kupní smlouvy nebo jakékoliv jiné smlouvy mezi kterýmikoliv Smluvními stranami a ustanoveními této Smlouvy, zejména pokud jde o vedení Jistotního účtu, podmínky výplaty peněžních prostředků z Jistotního účtu, mají ustanovení této Smlouvy přednost a vedení Jistotního účtu, podmínky výplaty peněžních prostředků z Jistotního účtu se bude řídit touto Smlouvou.
12. Banka bude informovat KB o vyplacení peněžních prostředků podle odst. 1 tohoto článku nebo o tom, že z jakéhokoliv důvodu nedojde k výplatě prostředků ve výši odpovídající Částce k vypořádání z Jistotního účtu na Účet Prodávajícího v souladu s touto Smlouvou, a to bez zbytečného odkladu poté, co k výplatě prostředků podle odst. 1 tohoto článku dojde nebo se Banka dozví o důvodu nevyplacení prostředků ve výši odpovídající Částce k vypořádání z Jistotního účtu na Účet Prodávajícího. Pro komunikaci mezi Bankou a KB v souladu s tímto ustanovením budou využity prostředky komunikace a kontaktní údaje využívané pro komunikaci mezi Bankou jako agentem a KB jako věřitelem v záležitostech Úvěrové smlouvy.

Článek VII

Další práva a povinnosti Banky

1. Banka je povinna přezkoumat s obvyklou péčí, zda jsou dokumenty předložené Kupujícím nebo Prodávajícím po formální stránce dokumenty uvedenými v této Smlouvě. Nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak, ve vztahu k Žadosti o výplatu a dokumentům předkládaným dle článku VI odst. 1 této Smlouvy není Banka povinna zkoumat:
- jejich soulad s platnými právními předpisy, platnost, účinnost a pravost;
 - úplnost a správnost v nich uvedených údajů;
 - pravost podpisů osob či platnost razítek nebo pečeti na těchto dokumentech; ani
 - oprávnění osob podepisujících takové dokumenty.

Dojde-li Banka k závěru, že předložené dokumenty nesplňují požadované podmínky, Částku k vypořádání nevyplatí a o této skutečnosti vyrozumí ostatní Smluvní strany. Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany sjednávají, že

Banka příslušnou částku z Jistotního účtu vyplatí bez ohledu na to, zda případně dojde k jednostrannému ukončení Kupní smlouvy, např. odstoupením či výpovědí, nebo zda takové ukončení hrozí.

2. Skutečnost, že Banka zřídí a vede Jistotní účet v souladu s ustanoveními této Smlouvy, není překážkou plnění zákonných povinností Banky vyplývajících pro ni z právních předpisů (např. o provedení výkonu rozhodnutí či exekuce příkazáním pohledávky z Jistotního účtu, o zástavním právu k pohledávce či o postoupení pohledávky, o přechodu dispozičního práva k Jistotnímu účtu v rámci insolvenčního řízení nebo v rámci likvidace apod.). Banka zejména není povinna vyplatit prostředky z Jistotního účtu Prodávajícímu případně Kupujícímu, pokud by tím porušila právní předpisy nebo rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci. Pokud Bance z právních předpisů nebo rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci vyplyne povinnost nakládat s prostředky na Jistotním účtu jinak, než jak stanoví tato Smlouva, bude Banka nakládat s prostředky jinak v souladu s povinnostmi vyplývajících z právních předpisů nebo rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci.
3. Banka je povinna informovat o stavu peněžních prostředků na Jistotním účtu formou výpisu z Jistotního účtu:
 - a) Kupujícího;
 - b) Prodávajícího.Kupující, Prodávající a Banka se dohodli na vyhotovování výpisů z Jistotního účtu v případě obratu na Jistotním účtu. Banka má dále povinnost vyhotovit závěrečný výpis při zrušení Jistotního účtu.
4. Na základě žádosti kterékoli Smluvní strany je Banka povinna bez zbytečného odkladu vystavit této Smluvní straně potvrzení o aktuálním zůstatku na Jistotním účtu. Žadající Smluvní strana je povinna uhradit Bance cenu za toto potvrzení, která je splatná při vystavení potvrzení, v souladu s Ceníkem platným v den provedení zpoplatněného úkonu.
5. Pokud bude platba podle článku IV anebo VI této Smlouvy denominovaná v jiné měně, než je měna, v níž je veden Jistotní účet nebo bude z jiného důvodu třeba provést přepočtení měn, bude přepočtení provedeno Bankou za použití příslušného devizového kurzu podle kurzovního lístku Banky platného pro den provedení přepočtu nebo dohodnutého mezi Bankou a příslušnou Smluvní stranou. Kurz „valuta“ používá Banka u hotovostních obchodů a kurz „deviza“ používá u bezhotovostních obchodů. Není-li použití takového směnného kurzu stanoveného k tomuto dni z jakéhokoli důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu pracovnímu dni. Banka může jednostranně a bez předchozího oznámení měnit měnové kurzy podle vývoje na trhu, a to i vícekrát během jednoho dne. Kurzovní lístek Banka uveřejní na svých internetových stránkách.
6. Banka, jakožto agent dle Úvěrové smlouvy je oprávněna použít prostředky vyplacené z Jistotního účtu na Účet Prodávajícího k částečné úhradě dluhů z Úvěrové smlouvy, a to v souladu s podmínkami a pravidly sjednanými v Úvěrové smlouvě.

Přepočtení měn, bude provedeno Bankou za použití příslušného devizového kurzu podle kurzovního lístku Banky platného pro den provedení přepočtu nebo dohodnutého mezi smluvními stranami Úvěrové smlouvy. Kurz „valuta“ používá Banka u hotovostních obchodů a kurz „deviza“ používá u bezhotovostních obchodů. Není-li použití takového směnného kurzu stanoveného k tomuto dni z jakéhokoli důvodu možné, použije Banka směnný kurz stanovený k nejbližšímu předcházejícímu pracovnímu dni. Banka může jednostranně a bez předchozího oznámení měnit měnové kurzy podle vývoje na trhu, a to i vícekrát během jednoho dne. Kurzovní lístek Banka uveřejní na svých internetových stránkách.

Článek VIII

Odškodnění

1. Prodávající i Kupující tímto prohlašují, že tato Smlouva byla Bankou uzavřena výhradně na jejich žádost. Prodávající se zavazuje nahradit Bance veškerou škodu, náklady, nároky, ztráty a výdaje, která Bance vzniknou v souvislosti s plněním jejich povinností a výkonem práv podle této Smlouvy nebo jejich opomenutím, a to bez ohledu na to, zda případná škoda, náklady, nároky, ztráty či výdaje vznikly z důvodů na straně Prodávajícího a/nebo Kupujícího a/nebo jakékoliv jiné třetí strany. Škodou se rozumí též veškeré daně a poplatky, které bude Banka povinna zaplatit v důsledku uzavření a plnění této Smlouvy a jejichž výše není k datu uzavření této Smlouvy Bance známa, a dále veškeré náklady právní pomoci, které bude Banka nucena hradit, bude-li proti ní vznesen jakýkoli nárok v souvislosti s touto Smlouvou. Povinnost Prodávajícího k úhradě škody se neuplatní, pokud škodu způsobila výhradně Banka z důvodu úmyslného protiprávního jednání nebo hrubým porušením svých povinností vyplývajících ze Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že Banka neodpovídá za škodu, která může případně vzniknout Prodávajícímu nebo Kupujícímu nebo KB nebo jakékoliv třetí straně na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, s výjimkou předvídatelné škody způsobené Bankou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

Článek IX

Prohlášení a povinnosti Kupujícího a Prodávajícího

1. Prodávající ke dni uzavření Smlouvy, jakož i ke každému dni po dobu trvání závazků Prodávajícího vzniklých na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, prohlašuje (vždy ve vztahu k sobě samému a s ohledem na skutečnosti a okolnosti existující v dané době), že:

- a) byl řádně založen, vznikl a existuje podle příslušného právního řádu;
 - b) při uzavírání Smlouvy a plnění povinností a výkonu práv z této Smlouvy jedná na vlastní účet;
 - c) Smlouvu řádně a platně podepsal a jeho zástupce byl k podpisu Smlouvy řádně zmocněn a nepřekročil svá oprávnění;
 - d) Smlouva a veškeré jeho povinnosti vůči Bance z ní vyplývající jsou platné, účinné a vymahatelné;
 - e) nebyl podán návrh na vydání rozhodnutí omezujícího jeho oprávnění Smlouvu uzavřít a plnit (např. insolvenční návrh, návrh na povolení reorganizace nebo oddlužení nebo na vyhlášení moratoria, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí apod.) ani podání takového návrhu nehrozí a žádné takové rozhodnutí ani nebylo vydáno;
 - f) není ve smyslu příslušných právních předpisů v úpadku a úpadek mu ani nehrozí;
 - g) dokumenty a další informace poskytnuté Bance a dalším osobám ve vztahu ke Smlouvě jsou pravdivé, úplné, správné, nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící; ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace Bance a dalším osobám poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se týkají;
 - h) uzavřením Smlouvy, převzetím a plněním dluhů a povinností a výkonem práv na jejich základě neporuší (i) žádný právní předpis, (ii) své zakladatelské právní jednání, (iii) rozhodnutí instituce nadané pravomocí vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí (soudu, rozhodce či rozhodčího soudu, orgánu státní správy či samosprávy aj. příslušného subjektu, orgánu či organizace); (iv) jakýkoliv dokument, smlouvu či instrument pro něj závazný nebo který se vztahuje k jeho majetku, (v) žádnou vlastní povinnost, ani (vi) právo třetí osoby;
 - i) veškerá povolení a souhlasy jeho orgánů, orgánů státní správy či samosprávy a třetích osob, které jsou nezbytné k uzavření, platnosti a účinnosti Smlouvy, byly získány a jsou platné a účinné-
2. Kupující ke dni uzavření Smlouvy, jakož i ke každému dni po dobu trvání závazků Kupujícího vzniklých na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, prohlašuje (vždy ve vztahu k sobě samému a s ohledem na skutečnosti a okolnosti existující v dané době), že:
- a) při uzavírání Smlouvy a plnění povinností a výkonu práv z této Smlouvy jedná na vlastní účet;
 - b) Smlouvu řádně a platně podepsal a jeho zástupce byl k podpisu Smlouvy řádně zmocněn a nepřekročil svá oprávnění;
 - c) Smlouva a veškeré jeho povinnosti vůči Bance z ní vyplývající jsou platné, účinné a vymahatelné;
 - d) dokumenty a další informace poskytnuté Bance a dalším osobám ve vztahu ke Smlouvě jsou pravdivé, úplné, správné, nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící; ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace Bance a dalším osobám poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se týkají;
 - e) uzavřením Smlouvy, plněním dluhů a povinností a výkonem práv na jejím základě neporuší (i) žádný právní předpis, (ii) rozhodnutí instituce nadané pravomocí vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí (soudu, rozhodce či rozhodčího soudu, orgánu státní správy či samosprávy aj. příslušného subjektu, orgánu či organizace); (iii) jakýkoliv dokument, smlouvu či instrument pro něj závazný nebo který se vztahuje k jeho majetku, (iv) žádnou vlastní povinnost, ani (v) právo třetí osoby;
 - f) veškerá povolení a souhlasy jeho orgánů, orgánů státní správy či samosprávy a třetích osob, které jsou nezbytné k uzavření, platnosti a účinnosti Smlouvy, byly získány a jsou platné a účinné;
 - g) Kupující je osobou uvedenou v § 2 odst. 1 Zákona o registru smluv a tento zákon se na něj **vztahuje**.
3. Každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího a na straně Prodávajícího je povinen:
- a) neprodleně písemně informovat Banku o jakékoli skutečnosti, která se vztahuje k povinnosti Banky vyplatit nebo nevyplatit prostředky z Jistotního účtu, a
 - b) neprodleně písemně informovat Banku o tom, že kterékoliv prohlášení učiněné v odst. 1 tohoto článku anebo prohlášení učiněné při jednání o této Smlouvě nebo později je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící;
 - c) bez souhlasu Banky nepostoupit tuto Smlouvu ani pohledávky ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní a nezřídíť jakékoliv právo třetí osoby k těmto pohledávkám ani nezapočíst jakoukoli svoji pohledávku vůči Bance proti jakékoli pohledávce Banky vůči danému účastníkovi této Smlouvy.

Článek X

Závěrečná ustanovení

1. Kupující ani Prodávající ani KB není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu všech Smluvních stran. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího řádného uveřejnění v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly vyloučit použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí dodatečné lhůty nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním Smlouvy včetně případných dodatků v Registru smluv. Banka je oprávněna, nikoliv však povinna, Smlouvu a s ní související právní jednání, uveřejnit podle Zákona o registru smluv. Klient bere na vědomí a souhlasí s uveřejněním této Smlouvy a pozdějších dodatků v Registru smluv, a to s výjimkou osobních údajů s tím, že takové uveřejnění nepředstavuje porušení povinnosti mlčenlivosti Bankou. Smluvní strany dále prohlašují, že ustanovení Smlouvy včetně případných dodatků, která nebyla žádnou smluvní

stranou označena jako obchodní tajemství, nejsou obchodním tajemstvím žádné ze smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že v Registru smluv se v metadatech Smlouvy uveřejní cena ve výši 50.000,00 Kč, která odpovídá ceně za zřízení a vedení Jistotního účtu (čl. V této Smlouvy).

3. Ostatní práva a povinnosti Prodávajícího, Kupujícího a Banky touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými VOP, které jsou součástí Smlouvy. Práva a povinnosti Prodávajícího a Banky výslovně neupravené touto Smlouvou se dále řídí Ceníkem, který je součástí Smlouvy. Podpisem této Smlouvy každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího či na straně Prodávajícího sám za sebe prohlašuje, že se seznámil s VOP a souhlasí s jejich platností a účinností pro vztah založený touto Smlouvou. Podpisem této Smlouvy dále Prodávající prohlašuje, že se seznámil s Ceníkem a souhlasí s jeho platností a účinností pro vztah založený touto Smlouvou a současně prohlašuje, že případné dodatečné poplatky či úhrady podle této Smlouvy půjdou výhradně k tíži Prodávajícího.

Pokud kterýkoli účastník této Smlouvy na straně Prodávajícího nebo Kupujícího odmítne případnou změnu VOP, není oprávněn Smlouvu vypovědět a práva a povinnosti ze Smlouvy se ve vztahu k němu budou nadále řídit dosavadními VOP.

Každý účastník této Smlouvy na straně Kupujícího či na straně Prodávajícího sám za sebe potvrzuje, že: a) všechny doložky obsažené v této Smlouvě (ve znění VOP) jsou mu srozumitelné a nejsou pro něj nevýhodné, b) Smlouva se neodchyluje od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech a c) se vzdává jakýchkoli práv a nároků, které by mu mohly ve vztahu k nesrozumitelnosti a nevýhodnosti doložek či obvyklosti podmínek případně vzniknout.

Prodávající jako Majitel jistotního účtu dále prohlašuje a svým podpisem potvrzuje, že byl před podpisem Smlouvy seznámen se systémem pojištění pohledávek z vkladů v rozsahu Informačního přehledu o systému pojištění pohledávek z vkladů pro klienta, že mu porozuměl a že ho převzal.

4. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, nestanoví-li tato Smlouva nebo VOP jinak.
5. Smluvní strany dále sjednávají, že kterákoli ze Smluvních stran, jíž náleží výplata peněžních prostředků podle této Smlouvy, je oprávněna jednostranně požádat Banku o změnu čísla účtu, na který má být daná výplata provedena. Banka může takovou změnu odmítnout v případě, že by její provedení bylo v rozporu s Úvěrovou smlouvou nebo by mohlo mít podle odůvodněného názoru Banky negativní dopad na Banku tj. zejména bylo v rozporu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění či obdobných pro Banku závazných předpisů vč. mezinárodních norem. O odmítnutí změny čísla účtu Banka neprodleně příslušnou Smluvní stranu informuje.
6. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. Kromě ustanovení Občanského zákoníku, jejichž použití je vyloučeno ve VOP, se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití následujících ustanovení Občanského zákoníku: § 557, § 1727 věta druhá a třetí, § 1740 odst. 3, § 1899, § 1978 odst. 2 a § 2000. Prodávající a Kupující na sebe výslovně přebírají riziko změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Dále se smluvní strany této Smlouvy dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ujednáním smluvních stran této Smlouvy ani před ustanoveními právních předpisů, a to i když takové ustanovení právních předpisů nemá donucující účinky.
7. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, aby každá ze smluvních stran této Smlouvy obdržela alespoň jedno.
8. Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající ze Smlouvy nebo se Smlouvou související.
9. Prodávajícího tímto výslovně potvrzuje, že byl upozorněn na to, že článek X odst. 3 obsahuje doložku odkazující na všeobecné obchodní podmínky (VOP) a ceník (Ceník), (i) které jsou součástí této Smlouvy, (ii) kterými se kromě této Smlouvy řídí vzájemná práva a povinnosti jejich účastníků a (iii) s jejichž zněním byl seznámen, rozumí právům a povinnostem v nich obsaženým, souhlasí s nimi a zavazuje se dodržovat své povinnosti podle těchto dokumentů.
10. Kupující tímto výslovně potvrzuje, že byl upozorněn na to, že článek X odst. 3 obsahuje doložku odkazující na všeobecné obchodní podmínky (VOP), (i) které jsou součástí této Smlouvy, (ii) kterými se kromě této Smlouvy řídí vzájemná práva a povinnosti jejich účastníků a (iii) s jejichž zněním byl seznámen, rozumí právům a povinnostem v nich obsaženým, souhlasí s nimi a zavazuje se dodržovat své povinnosti podle těchto VOP, to vše s výjimkou článku 6 odst. 6.4 VOP (Započtení), který se v případě Kupujícího neuplatní.
11. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., Budějovická 1518/13A, Praha 4, k rukám  a ostatním smluvním stranám této Smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (ledaže je v této Smlouvě uvedeno výslovně jinak); v případě změny adresy u kterékoli ze Smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou Smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním Smluvním stranám. Pokud Smluvní strana vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka jí řádně došla.
12. Bude-li některé ujednání této Smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným, a takové ujednání je oddělitelné od ostatního obsahu této Smlouvy, bude neplatné jen takové ujednání, pokud lze předpokládat, že by tato Smlouva byla uzavřena i bez něj; takové neplatné či nevymahatelné ujednání Smluvní strany nahradí jiným ujednáním s účinky maximálně se blížícími záměru sledovanému původním ujednáním.

13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:

č. 1: Nemovité věci;

č. 2: Vzor Žádosti o výplatu; a

č. 3: kopie výpisu z listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň.

Příloha č. 1: Nemovitě věci

- pozemek parc. č. 3343/50, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3022 m², na pozemku stojí stavba č. p. 2532, Libeň, stavba pro administrativu, která je součástí pozemku parc. č. 3343/91;
- pozemek parc. č. 3343/91, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4346 m², jehož součástí je stavba č. p. 2532, Libeň, stavba pro administrativu, která stojí na pozemcích parc. č. 3343/50 a parc. č. 3343/91;
- pozemek parc. č. 3343/117, ostatní plocha, o výměře 25 m²;
- pozemek parc. č. 3918/18, ostatní plocha, o výměře 25 m²; a
- pozemek parc. č. 3918/19, ostatní plocha, o výměře 6 m²;

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň, obec Praha.

Příloha č. 2: Vzor Žádosti o výplatu

Žádost o výplatu peněžních prostředků z jistotního účtu

Jistotní účet číslo:

kód Banky:

0800

Obchodní místo Banky:

V souladu se smlouvou o výše uvedeném jistotním účtu v platném znění **uplatňuji (uplatňujeme)**

Žádost o výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu převodem na účty a v částkách uvedených ve Smlouvě.

Žádost o výplatu se týká následující výplaty specifikované ve Smlouvě:

☐ výplata A v souladu s článkem VI odst. 1 Smlouvy

☐ výplata pro případ vrácení částky z Jistotního účtu z důvodu zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo zastavení příslušného řízení v souladu s článkem VI odst. 6 Smlouvy

☐ výplata pro případ ukončení Kupní smlouvy v souladu s článkem VI odst. 7 Smlouvy

Poznámka: Volbu platné alternativy proveďte tímto způsobem: ☒

Níže podepsané osoby uplatňující Žádost o výplatu prohlašují, že jsou splněny podmínky pro příslušnou výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu a tuto skutečnost Bance dokládají.

Pojmy psané v Žádosti o výplatu s velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v příslušné smlouvě o jistotním účtu.

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) dne

..... (doplňte obchodní firmu v případě žadatele - právnické osoby)

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

Žádost o výplatu převzata dne:

Potvrzuji, že jsou splněny podmínky pro příslušnou výplatu peněžních prostředků z Jistotního účtu a tato skutečnost byla Bance doložena.

Dále potvrzuji, že pro případ, kdy každá výše uvedená osoba nepodepsala tento dokument elektronicky, s výjimkou osob na straně Banky a osob, jejichž podpis ověřil notář nebo jiná oprávněná osoba, každá z výše uvedených osob buď podepsala tento dokument přede mnou a podle mně předloženého průkazu totožnosti jsem ověřil(a) její totožnost, nebo jsem ověřil(a) její podpis pomocí vzorového podpisu, který má Banka k dispozici.

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) dne

za Banku ověřil(a):

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....
.....
podpis

Likvidoval(a):

V(e) dne

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....
podpis

Kontroloval(a):

V(e) dne

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....
podpis

Příloha č. 3: kopie výpisu z listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň

Podpisy smlouvy o jistotním účtu č. JBÚ/103/25/LGL

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) Praze dne

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) Praz

..... dne

Komerční banka, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) Praz

..... dne

Česká republika – příslušnost hospodařit pro Generální finanční ředitelství, organizační složka státu

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

V(e) Praz

..... dne

C & R Office Center Three s.r.o.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
podpis

Čas posledního podpisu: : hod.

V(e) Praz

..... dne

Pro případ, kdy každá výše uvedená osoba nepodepsala tento dokument elektronicky, potvrzují, že s výjimkou osob na straně Banky a osob, jejichž podpis ověřil notář nebo jiná oprávněná osoba, každá z výše uvedených osob buď podepsala tento dokument přede mnou a podle mně předloženého průkazu totožnosti jsem ověřil(a) její totožnost, nebo jsem ověřil(a) její podpis pomocí vzorového podpisu, který má Banka k dispozici.

.....
Titul, jméno, příjmení a funkce ověřujícího pracovníka Banky a jeho podpis