

***KUPNÍ SMLOUVA***

*ze dne .....*

*uzavřená mezi*

***Rezidence Nový Žižkov a.s.***

*a*

***RailReal a.s.***

## KUPNÍ SMLOUVA

Tato **KUPNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena mezi:

1. **Rezidence Nový Žižkov a.s.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 272 20 397, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9804 (dále jen „**Prodávající**“);

a

2. **RailReal a.s.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 264 16 581, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 6888 (dále jen „**Kupující**“);

(Prodávající a Kupující dále spolu jen „**Strany**“).

### PREAMBULE

- A. Prodávající je vlastníkem budovy č.p. 2470, stavba pro administrativu, jež je postavená na pozemku parc. č. 4459/2, zastavěná plocha a nádvoří, a zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. .... pro katastrální území Žižkov, obec Praha (dále jen „**Budova**“).
- B. Pozemek parc. č. 2470, k.ú. Žižkov pod Budovou (dále jen „**Pozemek**“) je ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 11015, Česká republika, IČO: 709 94 226, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „**ČD**“), v důsledku čehož má společnost k Budově v souladu s ustanovením § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“) zákonné předkupní právo (dále jen „**Předkupní právo**“).
- C. V průběhu roku 2019 Kupující a akcionáři Kupujícího včetně společnosti ČD jednali o uzavření Smlouvy o provedení projektu rozvoje pozemků v areálu Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „**Prováděcí smlouva**“), jejímž předmětem měla být úprava spolupráce smluvních stran při realizaci projektu postupného stavebního rozvoje severovýchodní části Nákladového nádraží Žižkov, a to především formou rezidenční výstavby (dále jen „**Projekt**“).
- D. Návrh Prováděcí smlouvy počítal s realizací Projektu prostřednictvím účelové joint venture společnosti (dále jen „**SPV**“), jejímiž akcionáři / společníky budou společnosti ze skupiny SUDOP a Penta, přičemž smluvní strany předpokládaly, že takovým SPV realizujícím Projekt bude Prodávající.
- E. Prodávající se svým dopisem ze dne ..... adresovaným společnosti ČD a Kupujícímu (dále jen „**Příslib**“) zavázal, nedojde-li k uzavření Prováděcí smlouvy (nebo jiné smlouvy se srovnatelným předmětem) ani do dvanácti (12) měsíců ode dne povolení vkladu vlastnického práva Prodávajícího k Budově do katastru nemovitostí, uzavřít s Kupujícímu do jednoho (1) měsíce od jeho výzvy kupní smlouvu na prodej Budovy za kupní cenu ve výši 16 600 000 Kč (dále jen „**Kupní smlouva**“); vzor Kupní smlouvy tvořil přílohu Příslibu.
- F. Kupující se akceptací Příslibu dne ..... zavázal Budovu od Prodávajícího za podmínek Kupní smlouvy koupit.
- G. Vzhledem ke skutečnosti, že (i) k uzavření Prováděcí smlouvy (ani jiné smlouvy se srovnatelným předmětem) ve lhůtě uvedené v bodu E výše nedošlo a (ii) Kupující dopisem ze dne ..... vyzval Prodávajícího v souladu s Příslibem k uzavření Kupní smlouvy, uzavírají Strany tuto Smlouvu. Pro odstranění případných pochybností Strany výslovně potvrzují, že tato Smlouvu představuje Kupní smlouvu ve smyslu Příslibu.
- H. Uzavření této Smlouvy schválily následující orgány:
- a) představenstvo Prodávajícího usnesením č. .... ze dne .....
  - b) dozorčí rada Prodávajícího usnesením ..... ze dne .....
  - c) představenstvo Kupujícího usnesením č. .... ze dne .....

- d) **dozorčí rada Kupujícího usnesením ..... ze dne .....**

### **Článek 1 Vlastnictví Prodávajícího**

Prodávající je vlastníkem budovy č.p. 2470, stavba pro administrativu, jež je postavená na pozemku parc. č. 4459/2, zastavěná plocha a nádvoří, a zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. .... pro katastrální území Žižkov, obec Praha (dále jen „**Budova**“).

Kopie výpisu z listu vlastnictví k Budově tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

### **Článek 2 Převod Budovy**

Touto Smlouvou se Prodávající zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Budovu, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a Kupující se zavazuje, že Budovu převezme a zaplatí Prodávajícímu Kupní cenu.

### **Článek 3 Kupní cena**

- 3.1 Kupní cena za Budovu byla Stranami stanovena Příslibem a činí **16 600 000 Kč** (slovem: šestnáct milionů šest set tisíc korun českých; dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2 Kupující před uzavřením této smlouvy poukázal Kupní cenu bezhotovostně bankovním převodem na vázaný bankovní účet č. .... (dále jen „**Vázaný účet**“) vedený u **...banka/notář/advokát...** (dále jen „**Schovatel**“). Vázaný účet byl zřízen před uzavřením této Smlouvy na základě .... uzavřené mezi Stranami a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“). Náklady spojené se zřízením a vedením Vázaného účtu ve výši .... Kč budou hradit Prodávající a Kupující, každý jednou polovinou v souladu se Smlouvou o úschově. Strany uhradí každá svůj díl nákladů spojených se zřízením a vedením Vázaného účtu nejpozději do pěti (5) dní ode dne uzavření této Smlouvy.
- 3.3 Kupní cena bude Prodávajícímu vyplacena Schovatelem v souladu se Smlouvou o úschově do tří (3) pracovních dnů po předložení žádosti Prodávajícího Schovateli spolu s:
- a) originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z listu vlastnictví prokazujícím, že Kupující je vlastníkem Budovy a že k Budově nejsou k datu povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího uvedena žádná omezení vlastnického práva ve prospěch třetích osob ani poznámky o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba) s výjimkou těch, která byla vyznačena v katastru nemovitostí v den podpisu této Smlouvy nebo vyplývají z právních jednání Kupujícího. Překážkou pro vydání částky z Vázaného účtu není zápis upozornění na probíhající řízení o revizi údajů katastru nemovitostí nebo opravě chyby v katastrálním operátu, týkající se Budovy (tj. nikoliv osoby jejího vlastníka) a upozornění na související list vlastnictví.
- 3.4 Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na bankovní účet Prodávajícího, kam bude poukázána v souladu se Smlouvou o úschově.
- 3.5 V případě zániku této Smlouvy odstoupením před výplatou Kupní ceny z Vázaného účtu budou prostředky složené na Vázaném účtu vráceny Kupujícímu oproti předložení originálu výpisu z katastru nemovitostí, který nebude starší než jeden pracovní den, a ze kterého bude vyplývat, že Prodávající je nadále evidován jako vlastník Budovy. Na předloženém výpisu (výpisech) nesmí být ohledně Budovy uvedena jakékoliv věcná práva nebo omezení na ní váznoucí, s výjimkou těch, která ohledně Budovy byla vyznačena v katastru nemovitostí v den podpisu této Smlouvy. Překážkou pro vydání částky z Vázaného účtu není zápis upozornění na probíhající řízení o revizi údajů katastru nemovitostí nebo opravě chyby v katastrálním operátu, týkající se Budovy (tj. nikoliv osoby jejího vlastníka), upozornění na související list vlastnictví, ani zápis provedený prokazatelně na základě právního jednání Prodávajícího, zápis soudcovského nebo zákonného zástavního práva směřujícího proti Prodávajícímu nebo jiného omezení

vlastnického práva směřujícího proti Prodávajícímu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že náklady spojené se zřízením a vedením Vázaného účtu se Stranám nevrací.

#### **Článek 4**

##### **Vklad vlastnického práva k Budově**

- 4.1 Spolu s podpisem této Smlouvy, podepíší Strany ve dvou (2) vyhotoveních také návrh na vklad vlastnického práva k Budově ve prospěch Kupujícího, přičemž každá ze Stran obdrží jedno (1) vyhotovení.

Návrh na vklad podá Kupující spolu s jedním vyhotovením této Smlouvy k příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu poté, kdy:

- a) se společnost ČD vzdá Předkupního práva k Budově; nebo
- b) marně uplyne lhůta tří (3) měsíců poté, kdy Prodávající učiní společnosti ČD nabídku k uplatnění Předkupního práva ve smyslu ustanovení § 2147 OZ, aniž by společnost ČD takovou nabídku přijala ve smyslu ustanovení § 2148 OZ;

podle toho, co z toho nastane dříve.

O podání návrhu na vklad Kupující Prodávajícího bezodkladně vyrozumí předložením kopie návrhu na vklad s podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu. Bude-li Kupující v prodlení s podáním návrhu na vklad dle této Smlouvy u příslušného katastrálního úřadu, je návrh na vklad oprávněn podat rovněž Prodávající.

- 4.2 Nejpozději do deseti (10) dnů po povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Budově se Prodávající zavazuje Kupujícímu rádně předat Budovu a Kupující se zavazuje Budovu rádně převzít a poskytnout k tomu Prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost.

- 4.3 Od okamžiku převzetí Budovy, případně neposkytnutí součinnosti potřebné k předání Budovy Kupujícímu Prodávajícím, Kupující ponese veškeré:

- a) nebezpečí související s Budovou, včetně nebezpečí škody, zhoršení stavu nebo zkázy Budovy; a
- b) poplatky, náklady a jiné výdaje související s vlastnictvím, užíváním, údržbou a provozem Budovy.

Ode dne převzetí Budovy náleží Kupujícímu nájemné a další platby hrazené nájemci Budovy dle Nájemních smluv.

- 4.4 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí týkající se převodu Budovy dle této Smlouvy je v souladu s platnými právními předpisy Kupující.

- 4.5 Poplatky související s řízením o vkladu vlastnického práva k Budově pro Kupujícího nese Kupující.

#### **Článek 5**

##### **Další závazky a prohlášení Stran**

- 5.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že:

- a) je výlučným vlastníkem Budovy;
- b) Budova není, resp. ke dni povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Budově do katastru nemovitostí nebude zatížena žádným zástavním právem, věcným břemenem, služebností, poznámkou o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba), smluvním předkupním právem, opcí, zajišťovacím převodem práva, podmíněným převodem práva, stavební uzávěrou, nájmem s výjimkou nájmu dle nájemních smluv uvedených v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „Nájemní smlouvy“), jiným právem třetích osob nebo jiným omezením vlastnického práva a práva užívat Budovu ve prospěch třetích osob, a neexistuje žádná smlouva,

*písemná ani ústní, a neprobíhá žádné soudní či správní řízení za účelem zřízení kteréhokoliv z výše uvedených zatížení;*

- c) dle jeho 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.*

*5.2 Prodávající se zavazuje, že:*

- a) po dni podpisu této Smlouvy žádným způsobem nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Budovy na jinou osobu než Kupujícího ani nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně Budovy bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího, který nebude bezdůvodně odpírán; to se nevztahuje na ukončení nájmu dle kterékoli z Nájemních smluv;*
- b) neučiní žádné právní jednání, které by zbavovalo Kupujícího práva nabýt Budovu, omezovalo toto právo, nebo které by umožnilo třetí osobě nabýt vlastnické nebo jakékoliv jiné právo k Budově; a*
- c) poskytne Kupujícímu maximální součinnost v případě, že se jakékoliv prohlášení Prodávajícího uvedené v této Smlouvě ukáže jako nepravdivé nebo neúplné.*

*5.3 Kupující tímto prohlašuje, že se seznámil s právním a faktickým stavem Budovy.*

*5.4 Kupující se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy zajistí vzdání se Předkupního práva k Budově společností ČD ve vztahu k transakci předvídané touto Smlouvou; k tomu mu Prodávající poskytne potřebnou součinnost, zejm. učiní společnosti ČD nabídku k uplatnění Předkupního práva ve smyslu ustanovení § 2147 OZ.*

## **Článek 6** **Ukončení**

*6.1 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:*

- a) Kupující neposkytne Prodávajícímu součinnost potřebnou pro předání Budovy ve lhůtě podle odstavce 4.2 a následně ani do deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Prodávajícího k jejímu poskytnutí; nebo*
- b) Kupující nebude v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník Budovy ani do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy.*

*6.2 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:*

- a) Prodávající poruší kteroukoli ze svých povinností podle odstavce 5.2. a), b) a toto porušení nenapraví do deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemného oznámení o takovém porušení od Kupujícího; nebo*
- b) nebude v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník Budovy ani do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy.*

*6.3 Za podmínek odstavců 6.1 a 6.2 tato Smlouva zaniká ke dni, kdy odstoupující Strana doručí druhé Straně písemné oznámení o odstoupení. Ihned po zániku této Smlouvy:*

- a) každá Strana učiní veškeré úkony, které budou nezbytné nebo které bude druhá Strana rozumně požadovat k zajištění toho, aby (i) řízení o zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k Budově do katastru nemovitostí, pokud bude probíhat, bylo zastaveno, (ii) Prodávající byl znovu zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Budovy, pokud vklad vlastnického práva Kupujícího k Budově do katastru nemovitostí již byl proveden, a (iii) Kupující vrátil Budovu Prodávajícímu; a*

- b) *Prodávající vrátí Kupujícímu Kupní cenu, byla-li tato už Prodávajícímu vyplacena z Vázaného účtu.*

## **Článek 7** **Rozhodné právo a řešení sporů**

- 7.1 *Tato Smlouva se řídí příslušnými ustanoveními OZ.*
- 7.2 *Jakýkoli spor, který by mohl vzniknout podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude řešen soudy České republiky s příslušnou jurisdikcí.*

## **Článek 8** **Závěrečná ustanovení**

- 8.1 *Oznámení. Všechna oznámení či úkony podle této Smlouvy budou činěna písemně a doručena doporučenou poštou, zavedenou kurýrní službou či osobně na níže uvedené adresy:*

*Pro Prodávajícího:  
Rezidence Nový Žižkov a.s.  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1  
Česká republika  
k rukám představenstva*

*Pro Kupujícího:  
RailReal a.s.  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1  
Česká republika  
k rukám představenstva*

*nebo na takovou jinou adresu, které bude případně druhé Straně oznámeno písemně.*

- 8.2 *Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, 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.*
- 8.3 *Změny a doplňky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.*
- 8.4 *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 jakéhokoliv podmínky nebude účinné, nebude-li učiněno v písemné formě.*
- 8.5 *Jazyk Smlouvy. Tato Smlouva je uzavřena v českém jazyce. V případě rozporu mezi českou jazykovou verzí a jakýmkoli překladem bude rozhodující česká jazyková verze.*
- 8.6 *Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení, Kupující obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ustanovení čl. 4.1 tím není dotčeno.*

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

8.8 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

**NA DŮKAZ ČEHOŽ** byla tato Smlouva uzavřena oběma Stranami v den podpisu pozdější Strany.

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

**Rezidence Nový Žižkov a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

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

**RailReal a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce:

Přílohy:

Příloha č. 1: Kopie výpisu z listu vlastnictví k Budově

Příloha č. 2: Kopie výpisů z obchodního rejstříku Stran

Příloha č. 3: Kopie Smlouvy o úschově

Příloha č. 4: Seznam Nájemních smluv