KUPNÍ SMLOUVA

Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze
se sídlem: náměstí Jana Palacha 80, 116 93 Praha 1
IČ: 60461071
jednající: prof. PhDr. PaedDr. Jindřich Vybíral CSc., rektor

jako prodávající na straně jedné (dále jen „**prodávající**“)

a

NAVA FUND a.s.
se sídlem: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha1
IČ: 073 45 330
společnost zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23714
jednající: Maksym Vykhoryev, statutární ředitel

jako kupující na straně druhé (dále jen „**kupující**“)

(prodávající a kupující dále také jako „**smluvní strany**“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:
HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha, IČ 26454807
č. ú. **8318072/0800**, vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s.
(dále jen **„vedlejší účastník“**)

Vedlejší účastník je toliko účastníkem svěřenecké smlouvy a je vázán právy a povinnostmi mu v této části smlouvy výslovně stanovenými.

1. Specifikace předmětu převodu a prohlášení prodávajícího

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí a že není nikterak omezen v nakládání s nimi:

- pozemek p.č. 117, zastavěná plocha a nádvoří
  Součástí je stavba: č.p. 211, jiná stavba
  *Stavba stojí na pozemku p.*č.: 117

vše zapsané na LV č. 164, pro obec Praha a pro k.ú. Karlín, v územním obvodu Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitosti**“).

1.2. Prodávající výslovně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nejsou nemovitosti zatíženy jakýmikoliv dluhy, věcnými či závazkovými právy nebo jinými vadami, které by v budoucnu mohly omezit plný výkon vlastnického práva kupujícího, byť nejsou zapsány v katastru nemovitostí, s výjimkou zatížení a omezení vzniklých z vůle anebo s předchozím písemným souhlasem kupujícího.

1.3. Prodávající prohlašuje, že nemá žádné neuhrazené splatné závazky, pro něž by mohly být postiženy nemovitosti, a dále výslovně prohlašuje, že nemovitosti nejsou předmětem

soudního sporu, správního či jiného řízení a že mu není znám žádný důvod, pro který by mohlo dojít k zahájení těchto řízení do budoucna.

1.4. Prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy nemovitosti jakkoliv nezatíží ve smyslu předcházejících odstavců tohoto článku.

1.5. Veškeré podmínky stanovené v zákoně, vnitřních předpisech prodávajícího, statutu prodávajícího či obdobných společenstevních dokumentech prodávajícího, a v příslušných právních předpisech ve vztahu k transakcím zamýšleným touto smlouvou, zejména ve vztahu k převodu nemovitostí na kupujícího jsou splněny. Bez ohledu na obecnost výše uvedeného platí, že byla opatřena veškerá nezbytná schválení či souhlasy na úrovni prodávajícího a případně dalších osob a orgánů, jejichž souhlasy jsou vyžadovány vnitřním předpisem prodávajícího či právním předpisem, a dále schválení či souhlasy ze strany orgánů státní správy či jiná schválení či souhlasy vyžadovaná z důvodů na straně prodávajícího ze zákona (včetně případného souhlasu příslušných orgánů prodávajícího) a byly provedeny všechny úkony a jednání nezbytná ke schválení podpisu a plnění smlouvy ze strany prodávajícího.

1.6. Pro případ porušení kterékoliv z právě uvedených povinností nebo pro případ nepravdivosti prohlášení prodávajícího, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

2. Předmět Smlouvy

2.1. Kupující má v úmyslu nabýt vlastnické právo k nemovitostem se všemi součástmi a příslušenstvím a s veškerými k nim příslušejícími právy a povinnostmi, pokud není v této smlouvě stanoveno výslovně jinak, za podmínek sjednaných v této smlouvě.

2.2. Předmětem této smlouvy je zejména převod vlastnického práva k nemovitostem, včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a příslušejících práv a povinností, z prodávajícího na kupujícího, a to způsobem a za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.

3. Převod vlastnického práva

3.1. Prodávající touto smlouvou prodává v článku 1.1. specifikované nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví a zavazuje se, že mu nemovitosti předá a umožní mu nabýt vlastnické právo k nim za dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši **50 000 000,- Kč**, (slovy: padesát miliónů korun českých) a kupující uvedené nemovitosti do výlučného vlastnictví přijímá, zavazuje se, že je převezme a dohodnutou kupní cenu prodávajícímu zaplatí.

3.2. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu **v částce 50 000 000,- Kč** ve dvou částech.

a) První část ve výši **900 000,- Kč** (slovy: devět set tisíc korun českých) uhradil kupující bankovním převodem na účet zprostředkovatele Nubigena, s.r.o., se sídlem Pod vilami 1193/11, Praha 140 00, IČ 291 51 481, a to na účet vedený u Fio banka a.s., č.ú. 2100356847/2010 na základě Dohody o složení kauce ze dne 20.9.2019.
b) Druhá část kupní ceny ve výši **49 100 000,- Kč (slovy: čtyřicet devět miliónů jedno sto tisíc korun českých)** (dále jen „**druhá část kupní ceny**“) bude uhrazena nejpozději do čtyřicetipěti (45) dnů ode dne, kdy budou kupujícímu předloženy:

i. písemné potvrzení o schválení prodeje správní radou prodávajícího a
ii. potvrzení vedlejšího účastníka o převzetí jednoho (1) stejnopisu této smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran a jednoho (1) podepsaného návrhu na

vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do Katastru nemovitostí České republiky dle této smlouvy.

Kupující uhradí druhou část kupní ceny na zvláštní účet advokátní úschovy vedlejšího účastníka, který je zřízen výhradně za tímto účelem. Vedlejší účastník potvrzuje, že zřídil účet advokátní úschovy vedený v měně Kč u společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171 **(„Česká spořitelna“),**
číslo účtu: 8318072/0800
IBAN: CZ97 0800 0000 0000 0831 8072
SWIFT (BIC): GIBACZPX
název účtu: **HAVEL & PARTNERS s.r.o.**
(„**Účet úschovy**“)

c) Povinnost kupujícího uhradit prodávajícímu kteroukoliv část kupní ceny se ve vztahu k prodávajícímu považuje za splněnou okamžikem připsání příslušné částky na účet uvedený prodávajícím v čl. 3.2 písm. a) této smlouvy v případě první části kupní ceny a na Účet úschovy v případě druhé části kupní ceny.

3.3. Pro případ prodlení kupujícího se zaplacením druhé části kupní ceny si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení, nejvýše však do částky 300 000,- Kč. Přesáhne-li doba prodlení kupujícího dobu třiceti (30) dnů, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Na úhradu smluvní pokuty se započte složená první část kupní ceny.

4. Svěřenecká smlouva

4.1. **Za účelem správy druhé části kupní ceny na Účtu úschovy a advokátní úschovy listin uzavírají smluvní strany a vedlejší účastník tuto svěřeneckou smlouvu.**

4.2. Na základě svěřenecké smlouvy je kupující povinen složit do advokátní úschovy vedlejšího účastníka druhou část kupní ceny ve smyslu čl. 3.2. b) této smlouvy a vedlejší účastník se zavazuje tuto druhou část kupní ceny do advokátní úschovy přijmout a nakládat s ní pouze v souladu s touto smlouvou. Smluvní strany a vedlejší účastník dále ujednaly, že bude vedlejšímu účastníku do advokátní úschovy uložen jeden stejnopis této smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran, který bude sloužit jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitostem a jeden (1) podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do Katastru nemovitostí České republiky dle této smlouvy.

4.3. Druhá část kupní ceny ve výši **49 100 000,- Kč** bude vyplacena prodávajícímu z Účtu úschovy na jeho účet č. **19-5599810247/0100**, a to pod **v.s. číslo 201909** a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém kterýkoliv účastník této smlouvy prokáže vedlejšímu účastníkovi, že vlastnické právo pro kupujícího dle této smlouvy bylo zapsáno do katastru nemovitostí, přičemž z výpisu z katastru nemovitostí bude patrné, že vlastníkem nemovitostí je kupující a současně, že na nemovitostech nejsou zapsána žádná omezení vlastnického práva ani jiné zápisy s výjimkou případných zápisů, plomb nebo omezení zřízených kupujícím, s jeho souhlasem nebo z důvodů ležících na straně kupujícího. Překážkou výplaty kupní ceny podle tohoto článku není zapsaná poznámka změny výměr obnovou operátu.

4.4. Nebudou-li splněny podmínky pro výplatu druhé části kupní ceny uvedené v čl. 4.3. této smlouvy z Účtu úschovy nejpozději do šesti (6) měsíců ode uzavření této smlouvy, zavazuje

se vedlejší účastník vydat částku nacházející se k tomuto dni na Účtu úschovy zpět kupujícímu na bankovní účet, ze kterého byly finanční prostředky poukázány. Pokud v poslední den této lhůty bude probíhat řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, vyčká vedlejší účastník s vrácením druhé části kupní ceny do doby, než bude o tomto návrhu příslušným katastrálním úřadem pravomocně rozhodnuto.

4.5. Smluvní strany prohlašují, že byly informovány vedlejším účastníkem, advokátem, o povinnostech, které pro advokáta vyplývají ze stavovského předpisu – Usnesení představenstva ČAK ze dne 11. 9. 2008 (Věstník ČAK č. 2/2008) a ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a to zejména o povinnosti advokáta identifikace a kontroly klienta, uchovávání informací (10 let) a oznamování podezřelého obchodu.

4.6. Kupující prohlašuje, že finanční prostředky, které složí do úschovy, nabyl v souladu se zákonem a jejich nabytím nedošlo k jednání uvedenému v § 3 odst. 1 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

4.7. Kupující prohlašuje, že souhlasí s tím, aby vedlejší účastník písemně sdělil společnosti Česká spořitelna identifikační údaje kupujícího ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Finanční prostředky kupujícího uložené na Účtu úschovy jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch kupujícího. Kupující a vedlejší účastník se dohodli, že v případě neschopnosti společnosti Česká spořitelna dostát závazkům vůči oprávněným osobám, nese odpovědnost za finanční prostředky na Účtu úschovy výhradně společnost Česká spořitelna, kupující je s tímto srozuměn a s tímto ujednáním souhlasí.

4.8. Vedlejší účastník se zavazuje za podmínek stanovených v čl. 8.2. této smlouvy vydat potvrzení předvídané v tomto ustanovení.

4.9. Vedlejší účastník se zavazuje, že do pěti (5) pracovních dnů ode dne složení druhé části kupní ceny na Účet úschovy a předání jednoho (1) stejnopisu této smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran a jednoho (1) podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do Katastru nemovitostí České republiky dle této smlouvy podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí včetně jednoho (1) stejnopisu této smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran.

5. Podání návrhu na vklad vlastnického práva

5.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy **podá do pěti (5) pracovních dnů ode dne složení druhé části kupní ceny na Účet úschovy vedlejší účastník. Za tímto účelem udělují smluvní strany vedlejšímu účastníkovi plnou moc pro zastupování v řízení před příslušným katastrálním úřadem, v němž bude rozhodováno o vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy.**

5.2. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují do čtrnácti (14) dnů od právní moci takového rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen.

5.3. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření č. 340/2013, o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí činí 4 % z nabývací hodnoty snížené o uznatelný výdaj. **Zaplacení zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí je zcela v dispozici kupujícího a mimo tuto smlouvu.**

6. Stav nemovitostí a jejich předání

6.1. Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický stav nemovitostí, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. **Prodávající se zavazuje předat nemovitosti kupujícímu do čtrnácti (14) dnů ode dne vyplacení druhé části kupní ceny prodávajícímu podle čl. 4.3. této smlouvy a kupující se zavazuje nemovitosti převzít.** V případě, že prodávající tuto svoji povinnost nesplní a dojde ke zhoršení stavu nemovitostí, má kupující právo nemovitosti nepřevzít až do doby, než dojde ze strany prodávajícího k uvedení nemovitostí do takového stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

6.2. Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti prostřednictvím podrobné osobní prohlídky řádně a v dostatečném rozsahu prohlédl, je náležitě obeznámen s lokalitou, v níž se nacházejí, a plně se seznámil s jejich stavem. Předmětné nemovitosti mají všechny jím požadované a očekávané parametry a potvrzuje tak, že je mu znám jejich současný faktický stav, přičemž na nich neshledal žádné vady, na které by nebyl upozorněn. Kupující bere na vědomí, že nemovitosti se nachází v památkové zóně, což může vést ke stavebním omezením související s nemovitostmi a dále bere na vědomí, že zejména budova č. p. 211 odpovídá svému stáří.

6.3. Budova bude kupujícímu předána ve stavu způsobilém k řádnému a obvyklému užívání, tj. včetně funkčního zařízení pro vytápění budovy a ohřev teplé vody, rozvodu vody, vodovodních baterií, sanitárního vybavení, vnitřních a vstupních dveří, podlahových krytin, oken a kuchyňské linky. Smluvní strany se zavazují při předání nemovitostí kupující sepsat písemný protokol, ve kterém uvedou aktuální stavy měřidel médií (elektrická energie apod.). Prodávající je povinen zaplatit poskytovatelům výše uvedených služeb (elektrická energie apod.) jejich dodávky uskutečněné pouze do dne předání nemovitostí. Smluvní strany se dále zavazují poskytnout si veškerou součinnost nutnou k přehlášení odběratelů u dodavatelů služeb.

7. Nájemní smlouva

7.1. Součástí této smlouvy je povinnost Kupujícího uzavřít současně s touto smlouvou s prodávajícím nájemní smlouvu v závazném a neměnném znění, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

8. Závěrečná ujednání

8.1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech s platností originálu, z čehož dvě (2) vyhotovení budou s úředně ověřenými podpisy prodávajícího a kupujícího – jedno (1) vyhotovení obdrží vedlejší účastník, z něhož je oprávněn pořídit originální elektronický dokument, který bude přílohou k podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího podle této smlouvy. Zbývající tři (3) vyhotovení bez úředně ověřených podpisů prodávajícího a kupujícího je určeno pro smluvní strany a pro zprostředkovatele této smlouvy, a to vždy po jednom (1) vyhotovení.

8.2. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v Registru smluv dle § 6 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, s výjimkou ujednání čl. 3.1. (převod vlastnického práva k nemovitostem), které nabývá účinnosti až okamžikem složení druhé části kupní ceny v celé výši (tj. částky 49 100 000,- Kč (slovy: čtyřicet devět miliónů jedno sto tisíc korun českých)) na Účet úschovy podle této smlouvy. O složení druhé části kupní ceny vedlejší účastník vydá potvrzení, které bude následně přílohou návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu jako doklad o splnění odkládací podmínky.**

Přílohy:
Příloha č.1 - Nájemní smlouva

V ..... dne ..... V .....dne .....

_____	_____
Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze	**NAVA FUND a.s.**
PhDr. PaedDr. Jindřich Vybíral CSc., rektor	Maksym Vykhoryev
prodávající	kupující

V ..... dne .....

_____

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
advokát, vedlejší účastník