



MHMPXPJ112PC

Stejnopis č. 3.

1. paní Jana Abramson

r.č.: 49 [redacted]

[redacted] Vancouver [redacted]

zastoupena na základě přiložené plné moci JUDr. Vladimírem Zeithamlem, bytem Vilímovská 641/5 dále jen jako "prodávající"

a

2. Hlavní město Praha

IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581

sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1, Česká republika

zástupce: Ing. Jan Rak, [redacted]

dále jen jako "kupující"

a

3. GAVLAS, spol. s r.o.

sídlo: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049

firma zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C., vložka 26019

zastoupena jednatelem Ing. Ivo Gavlasem

dále jen jako "vedlejší účastník"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU č. KUP/35/02/015302/2022

I.

1.1. Proávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. 373/1, jehož součástí je stavba č.p. 430, Staré Město, zapsaném na LV č. 25, katastrální území Staré Město, obec Praha, včetně všech součástí a příslušenství, (dále jen jako "podíl").

II.

2.1. Proávající touto smlouvou prodává podíl specifikovaný v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu 69.400.000,- Kč (dále také jen „kupní cena“), který jej za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do svého vlastnictví.

III.

3.1. Kupující zaplatil před uzavřením této smlouvy na úschovní účet vedlejšího účastníka č. účtu [redacted] (dále jen „úschovní účet“) jako rezervační poplatek částku ve výši 1.500.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že rezervační poplatek bude v případě doplacení zbylé části kupní ceny považován za poslední splátku kupní ceny. Proávající a kupující dávají společně vedlejšímu účastníkovi pokyn, souhlasí s tím a zmocňují ho, aby s finančními částkami nakládal dle ustanovení této smlouvy a aby všechny finanční částky uložené u vedlejšího účastníka dle této smlouvy byly po celou dobu jejich uložení uloženy na úschovním účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Proávající a kupující se dohodli, že změna v uložení finančních částek je možná pouze dodatkem k této smlouvě. Vedlejší účastník přijímá pokyn a zmocnění ohledně nakládání s finančními částkami a zavazuje se dle nich postupovat. Uložení rezervačního poplatku a zmocnění se sjednávají bezúplatně a uložení bezúročně. Zbývající část kupní ceny ve výši 67.900.000,- Kč se kupující zavazuje uhradit do 2 měsíců od skončení aukce, tj. do 23.08.2022 do Notářské úschovy na účet Mgr. Jany Rybářové, adresa Praha 1, Klimentská 1, č. účtu [redacted] (dále jen „schovatel“ a „úschova“), nedohodnou-li se smluvní strany na jiném

typu úschovy. Smluvní strany se dohodly, že účastníky úschovy jsou schovatel, prodávající a kupující, a to na základě uzavřeného Protokolu o notářské úschově peněz (dále jen Smlouva o úschově), který bude uzavřen po podpisu této kupní smlouvy.

3.2. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy částku ve výši 67.060.260,- Kč na účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy a případnou částku ve výši 839.740,- Kč náležející vedlejšímu účastníkovi na účet vedlejšího účastníka [redacted], a to do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník podílu a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení) nebo týkajících se osoby kupujícího, stejně tak podání návrhu na jakýkoli zápis či jiné omezení vlastnictví s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně kupujícího nebo týkajících se osoby kupujícího a s výjimkou případných zápisů týkajících se druhého podílu než prodávaného podílu či jeho vlastníka.

Vedlejší účastník převede na účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy rezervační poplatek ve výši 1.500.000,- Kč do 5 pracovních dnů od vyplacení peněz schovatelem z úschovy prodávající.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet stanovený touto smlouvou a za vyplacenou dnem odepsání kupní ceny ze stanoveného účtu. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena složená v úschově se stává majetkem prodávající ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, ledaže bude návrh na vklad pravomocně zamítnut nebo vzat zpět.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se Smlouvou o úschově hraří kupující a prodávající napůl a případné úroky z úschovy případnou kupujícímu a prodávající napůl.

IV.

4.1. Proávající prohlašuje, že

- a) ke dni podpisu této smlouvy na podílu nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, zástavní práva, věcná práva ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s podílem,
- b) že k nemovitým věcem, jejichž podíl se prodává (dále jen jako "nemovité věci"), se váží nájemní smlouvy se subjekty: AMBIENT Praha, s.r.o., [redacted] Hudební nástroje U Zlatého kohouta, HRON&HRON VIOLINS, s.r.o., [redacted] GALERIE U ZLATÉHO KOHOUTA, s.r.o., cfact s.r.o., MUKEKIT s.r.o., fps-EUROPE, s.r.o.
- c) že část přízemí v SZ rohu mezi předním a zadním traktem o velikosti cca 16 m² je přístupná pouze ze sousedního domu č.p.442 a užívá ji bez právního důvodu vlastník domu č.p. 442. Právní zástupce vyhlášovatele jedná s vlastníkem nemovitosti č.p. 442 o vyřešení tohoto stavu formou zřízení služebnosti, k datu uzavření této smlouvy zde bude uveden aktuální stav/výsledek tohoto jednání. Kupní cena podílu bere v úvahu konsensus o zřízení služebnosti.
- d) že nemovité věci jsou prosty jakýchkoliv dalších závazků, práv, nájemních vztahů nebo věcných břemen, než výše uvedených, a že žádná třetí osoba není oprávněna uplatnit vůči nemovitým věcem jakékoli právo, jímž by byl nabyvatel omezen v nakládání a dispozici s podílem včetně jeho zcizení nebo v jejich užívání k účelu, k němuž je určen.
- e) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení podílu nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k podílu,
- f) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs,
- g) veškeré nabývací tituly k podílu jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k podílu,
- h) není v dispozici s podílem omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Proávající odpovídá za případné dluhy vážnoucí na podílu vzniklé v důsledku činnosti prodávající.

4.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy **neučiní žádný právní úkon**, který by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva kupujícího k podílu.

4.4. Kupující prohlašuje, že vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení. Kupující prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, na základě kterých by na kupujícího byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, byl prohlášen konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení.

4.5. Kupující prohlašuje, že si nemovité věci důkladně prohlédl a seznámil se s jejich právním i faktickým stavem, zejména s výše uvedeným věcným břemenem a nájemními smlouvami, a tento odpovídá jejich stáří a opotřebení a seznámil se s právním i faktickým stavem podílu. Kupující dále prohlašuje, že si je vědom skutečností, že nemovité věci jsou vedeny v katastru jako nemovitá kulturní památka - budova, pozemek v pam. rezervaci. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučila, a podíl ve stavu, v jakém je, převezme do svého vlastnictví.

4.6. Energetický štítek (PENB) není dle zákona zapotřebí, protože je předmětné nemovitosti jsou kulturní památkou.

V.

5.1. Pro případ, že prohlášení prodávající uvedené v bodě 4.1. se ukáže jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. a prodávající do 30 dnů po písemném upozornění kupujícího neuvede dotčené do souladu s touto smlouvou, je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a v tomto případě je prodávající povinna uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.500.000,- Kč. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení kupujícího od této smlouvy na účet uvedený u kupujícího v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávající.

5.2. V případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas, a to ani v prodloužené lhůtě v délce dalších pěti dnů, je prodávající oprávněna odstoupit od této kupní smlouvy a kupující je povinen uhradit prodávající smluvní pokutu ve výši 1.500.000,- Kč. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávající od této smlouvy na účet uvedený u prodávající v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávající kupujícímu.

5.3. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly a schovatel a vedlejší účastník na základě předložení odstoupení od smlouvy, které již nabylo účinnosti, vyplatí částky u nich uložené zpět kupujícímu na účty, z nichž byly tyto částky zaslány. Bude-li však vedlejšímu účastníkovi prokázáno, že prodávající řádně odstoupila od této kupní smlouvy v případě, že kupující nezaplatil zbylou část kupní ceny za podíl řádně a včas, bude takto vzniklá pohledávka prodávající na úhradu smluvní pokuty započtena na pohledávku kupujícího z titulu vrácení části kupní ceny a vedlejší účastník vyplatí částku ve výši 1.500.000,- Kč přímo prodávající, s čímž kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat.

VI.

6.1. Smluvní strany se dohodly, že za okamžik předání podílu se považuje den provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Tímto okamžikem je podíl prodávající předán kupujícímu a kupujícím převzat od prodávající.

6.2. Prodávající se zavazuje do 1 měsíce po dni předání zajistit vyčíslení nákladů a výnosů spojených s vlastnictvím podílu ke dni předání. Prodávající zajistí pro účely vyúčtování stav všech domovních měřičů vody, plynu a elektřiny (nejlépe formou fotografií s vyznačeným datem), a to do 5 dnů od data předání podílu. Prodávající zaplatí kupujícímu všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním podílu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které bude případně nucen kupující zaplatit. Kupující zaplatí prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním podílu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které mu budou případně vyplaceny.

6.3. Smluvní strany se dohodly, že na kupujícího přechází nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkazy a nahodilého zhoršení podílu okamžikem předání podílu kupujícímu. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění podílu, popř. nemovitých věcí.

VII.

7.1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), zajistí vítěz aukce. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.2. Smlouva je platná dnem jejího podpisu všemi účastníky, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu ZRS.

7.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené vítězem aukce, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

7.4. Vlastnické právo k podílu, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.5. Smluvní strany společně s podpisem této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že v době od uzavření této smlouvy do podání návrhu na vklad vlastnického práva budou všechny originály této smlouvy a oběma stranami podepsaný návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí uloženy u vedlejšího účastníka, a po podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí budou vedlejším účastníkem vydány jednotlivým stranám. Smluvní strany dávají pokyn a pověřují vedlejšího účastníka, aby podal návrh na vklad vlastnického práva kupujícího na katastrální úřad až po zaplacení částí kupní ceny ve výši 67.900.000,- Kč do úschovy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po zaplacení.

7.6. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

7.7. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k podílu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k podílu budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.8. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapiše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel a vedlejší účastník vyplatí již kupujícímu zaplacené částky zpět na účty, z nichž byly zaplaceny.

7.9. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k podílu na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností ze smlouvy
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

7.10. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ se rovněž nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

7.11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit tuto smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.

VIII.

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

8.4. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy (v případě prodávající na adresu zplnomocněného právního zástupce). Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.5. Smlouva je vyhotovena v osmi vyhotoveních s platností originálu, kdy jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, jedno obdrží schovatel, čtyři kupující a po jednom vyhotovení prodávající a vedlejší účastník.

V Praze dne 16. 8. 2022

[Redacted signature]

V Praze dne 16. 8. 2022

[Redacted signature]

V Praze dne 12. 8. 2022

[Redacted signature]

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošt: Praha 1
Vlastnoručně podepsal: [Redacted]

Poř.č.: 11000-0995-1339

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Obč. [Redacted]

Praha 1, dne 16. 8. 2022

[Redacted signature]



PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná

bytem

dále **Zmocnitel**

timto zmocňuji

JUDr. Vladimíra Zeithamla,

bytem

dále **Zmocněnec**

k tomu, aby zastoupil Zmocnitele při všech právních jednáních a úkonech v souvislosti s prodejem spoluvlastnického podílu o velikosti jedné ideální poloviny k pozemku parc.č. 373/1, jehož součástí je stavba domu č.p. 430, to vše v kat.úz. Staré Město, zapsané na LV č. 25, vedeném pro obec Praha, kat.úz. Staré Město, Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu (dále jen „Nemovitost“), kupujícímu Hlavnímu městu Praha, tedy zejména při uzavření kupní smlouvy o převodu Nemovitosti (tedy aby za Zmocnitele dohodl v kupní smlouvě všechny podmínky koupě a prodeje, učinil v kupní smlouvě všechna potřebná prohlášení a zavázal Zmocnitele ke všem plněním souvisejícím s převodem vlastnického práva, a aby takovou kupní smlouvu za Zmocnitele podepsal), dále při uzavření smlouvy o úschově kupní ceny a listin s advokátem/notářem a dále v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí (tj. aby za Zmocnitele podepsal a podal návrh na vklad a činil podání a další procesní úkony v řízení před katastrálním úřadem, jednal v řízení, podával opravné prostředky, vzdával se jich, přijímal všechny písemnosti, činil před katastrálním úřadem všechna prohlášení nutná pro vklad práv z kupní smlouvy do katastru nemovitostí a aby za Zmocnitele v této souvislosti právně jednal), a to za celkovou kupní cenu ve výši 69 400 000,- Kč.

Zmocněnec je oprávněn uzavřít kupní smlouvu v rozsahu daném přílohou k rezervační smlouvě INO/35/02/015267/2022 sjednané mezi stranami dne 4.7. 2022.

Zmocněnec je rovněž zmocněn, aby učinil veškerá další potřebná právní jednání a úkony související s převodem vlastnického práva k Nemovitosti kupujícímu Hlavnímu městu Praha, a jednal v té souvislosti před všemi státními orgány, soudy, správními úřady a jinými orgány veřejné správy, zastupoval Zmocnitele v jednání se všemi fyzickými a právnickými osobami, aby činil veškerá podání k soudům, správním úřadům a jiným orgánům veřejné správy, a přijímal veškeré doručované písemnosti, přijímal plnění nároků (včetně kupní ceny), jejich přijetí potvrzoval a případně neplněné nároky vymáhal.

Zmocněnec je dále oprávněn k uzavření smlouvy o zřízení práva služebnosti k tíži služebného pozemku číslo 375, jehož je součástí dům č.p. 442, v katastrálním území Staré Město, to vše zapsáno na LV č. 70, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, která je uzavřena ve prospěch společnosti MERLEAU a.s. za částku 585 900 Kč.

Zmocněnec je oprávněn dále zmocnit k výkonu tohoto zmocnění další osoby.

Ve Victorii dne **JUL 12 2022**

[Redacted signature]

V Praze dne **10.8.2022**

[Redacted signature]

Ověřovací doložka pro legalizaci

Podle ověřovací doložky, kterou [Redacted]
vlastnoručně podepsal(a) uznal(a) podpis za vlastní

[Redacted]

Druh a číslo dokladu na, základě kterého byly zjištěny

osobní údaje uvedené v této ověřovací doložce

CAN R.P: 1564552, platný do 20. 06. 2025

Ve Victorii dne 12. 08. 2022

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

