

# Kupní smlouva se smlouvou o advokátní úschově

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. **Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.**, IČO 28533062, Olšanská 2666/7, Žižkov, 130 00 Praha 3  
**zastoupena paní Zdeňkou Štěpánkovou**, nar. [REDAKCE]  
[REDAKCE], předsedkyní správní rady  
jako prodávající na straně jedné (dále jen „**Strana prodávající**“)

a

2. **Václav Jordán**, [REDAKCE], bytem [REDAKCE]  
jako kupující na straně druhé (dále jen „**Strana kupující**“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

**Mgr. Hana Grinacová, advokátka**  
**Advokátní kancelář Grinacová & Šulc**  
se sídlem Arbesovo náměstí 257/7, 150 00 Praha 5  
IČO 01173898, DIČ: CZ 8553230180

č. účtu úschovy: [REDAKCE]  
[REDAKCE]

jako vedlejší účastník (dále jen „**Schovatel**“)

v souladu s ustanovením § 2079, § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“)

## I.

### Prohlášení Strany prodávající a Strany kupující

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovité věci:
  - i. **Bytová jednotka č. 2469/8**, umístěná v budově Žižkov, č.p. 2467, 2468, 2469, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 2639/21, zastavěná plocha a nádvoří (budova dále jen „**Dům**“). Bytová jednotka je jednotkou vymezenou podle zákona č. 72/1994 Sb., a
  - ii. **Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 504/31789:**
    - **na společných částech Domu,**
    - **na pozemku parc. č. 2639/21,** zastavěná plocha a nádvoří,

zapsaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, v katastrálním území **Žižkov**, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a to na listech vlastnictví č. **15570** a č. **10337**,

(dále jen „**Nemovité věci**“).
2. Strana prodávající prohlašuje, že do dnešního dne svoje vlastnická práva k výše uvedeným Nemovitým věcem nepozbyla, není žádným způsobem omezena v nakládání s Nemovitými

věcmi a Nemovité věci nejsou zatíženy žádným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem nebo jiným věcným či obligačním právem.

3. Strana prodávající dále prohlašuje, že:

- jí nejsou známy skutečnosti, které by mohly založit omezení nebo zatížení dle předchozího odstavce s výjimkou omezení předvídaných touto Smlouvou,
- žádným právním jednáním (s výjimkou jednání předvídaného touto Smlouvou), a to i takovým, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevedla Nemovité věci, ani je jinak nezatížila žádnými právy třetích osob,
- její vlastnické právo nebylo nikdy zpochybnováno ani rozporováno a dle jejího nejlepšího vědomí ani nehrozí takové zpochybnění nebo spor ohledně jejího vlastnického práva,
- podle svého nejlepšího vědomí není účastníkem žádného soudního, smírčího nebo správního řízení, které by mohlo ovlivnit plnění závazků Strany prodávající vyplývajících z této Smlouvy, a není si vědoma probíhajícího nebo hrozícího soudního, smírčího nebo správního řízení týkajícího se Nemovitých věcí,
- není v úpadku a podle svého nejlepšího vědomí nebyl ohledně jejího majetku podán návrh na zahájení insolvenčního řízení,
- proti ní není vedeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí a ani nejsou dány důvody pro zahájení takového řízení,
- nemá nedoplatky na daních nebo na poplatcích nebo dalších platbách podle obecně závazných předpisů, ani nedoplatky či dluhy, které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitými věcmi a k případnému uspokojení nároku třetích osob zpeněžením Nemovitých věcí,
- uzavřením této Smlouvy nezkracuje uspokojení vykonatelné pohledávky svého věřitele ve smyslu § 589 an. občanského zákoníku.

4. Strana prodávající se zavazuje:

- uvést ve Smlouvě pravdivá prohlášení,
- neuzavřít žádnou smlouvu nebo neučinit jiné právní jednání, kterým by disponovala s Nemovitými věcmi nebo jejich částí nebo je jakkoliv zatěžovala,
- nečinit žádná faktická jednání, v jejichž důsledku by mohlo dojít ke snížení hodnoty Nemovitých věcí, nebo v jejichž důsledku by byl zmařen účel této Smlouvy.

5. V případě, že se jakékoliv prohlášení Strany prodávající uvedené v odst. 2 a 3 tohoto článku ukáže jako nepravdivé, klamavé nebo zavádějící nebo v případě, že Strana prodávající poruší závazek dle odst. 4 tohoto článku, zavazuje se Strana prodávající uvést faktický stav do souladu s prohlášeními dle odst. 2 a 3 tohoto článku, příp. odstranit závadný stav ve smyslu porušení závazku dle odst. 4 tohoto článku, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Strany kupující. Neodstraní-li Strana prodávající vady vytčené v písemné výzvě ve lhůtě dle tohoto odstavce, je Strana kupující oprávněna od této Smlouvy písemně odstoupit.

6. Strana kupující prohlašuje, že:

- není v úpadku a podle svého nejlepšího vědomí nebyl ohledně jejího majetku podán návrh na zahájení insolvenčního řízení,
- proti ní není vedeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí a ani nejsou dány důvody pro zahájení takového řízení,
- nemá nedoplatky na daních nebo na poplatcích nebo dalších platbách podle obecně závazných předpisů.

7. V případě, že se jakékoliv prohlášení Strany kupující uvedené v odst. 6 tohoto článku ukáže jako nepravdivé, klamavé nebo zavádějící, zavazuje se Strana kupující uvést faktický stav do souladu s prohlášeními dle odst. 6 tohoto článku, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Strany prodávající. Neodstraní-li Strana kupující vady vyčtené v písemné výzvě ve lhůtě dle tohoto odstavce, je Strana prodávající oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit.

## II.

### Převod vlastnického práva, kupní cena a způsob úhrady kupní ceny

1. Strana prodávající se zavazuje odevzdat Straně kupující ze svého výlučného vlastnictví Nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství a umožnit Straně kupující nabytí vlastnické právo k Nemovitým věcem a Strana kupující se zavazuje, že Nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství do svého výlučného vlastnictví převezme a zaplatí Straně prodávající kupní cenu ve výši **4.960.000,- Kč**.
2. Kupní cenu ve výši **4.960.000,- Kč** (dále jen „Kupní cena“) se Strana kupující zavazuje uhradit Straně prodávající na účet advokátní úschovy u Schovatele za podmínek sjednaných ve Smlouvě o advokátní úschově dle čl. III této Smlouvy.

## III.

### Smlouva o advokátní úschově a úschově listin

1. Za účelem úschovy Kupní ceny ve výši **4.960.000,- Kč** smluvní strany a Schovatel uzavírají tuto smlouvu o advokátní úschově a úschově listin.
2. Strana kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu ve výši **4.960.000,- Kč** z vlastních prostředků do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy, a to do advokátní úschovy (dále jen „Úschova“) u Schovatele na bankovní účet úschovy [REDACTED].
3. Pro případ prodlení na Straně kupující se složením Kupní ceny do Úschovy si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, kterou je Strana kupující povinna zaplatit Straně prodávající. Přesáhne-li doba prodlení na Straně kupující se složením Kupní ceny do Úschovy dobu patnácti (15) dnů, je Strana kupující povinna zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu stanovenou procentní sazbou dle věty první tohoto odstavce a zároveň smluvní pokutu stanovenou paušální částkou ve výši **300.080,- Kč** a Strana prodávající je oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Nárok na zaplacení smluvní pokuty stanovené procentní sazbou přísluší Straně prodávající nejvýše za dobu patnácti (15) kalendářních dnů. Zaplacení smluvní pokuty dle tohoto odstavce se nedotýká nároku Strany prodávající na náhradu způsobené škody.
4. Smluvní strany se zavazují předat Schovateli do Úschovy jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran určené pro podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí (dále jen „Listina“). Schovatel se zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí dle čl. IV odst. 1 této Smlouvy.
5. Schovatel se zavazuje vyplatit

a) Straně prodávající částku ve výši **4.659.920,- Kč** do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen výpis z katastru nemovitostí, kde z příslušného listu vlastnictví bude vyplývat, že Nemovitě věci jsou ve vlastnictví Strany kupující a v části C a D výpisu z katastru nemovitostí nebudou zapsána žádná omezení vlastnického práva, jiné zápisy k tíži Nemovitých věcí, ani informace o probíhajícím řízení (plomba) s výjimkou případných probíhajících řízení, zápisů nebo omezení zřízených Stranou kupující nebo z důvodů na její straně nebo z činnosti katastrálního úřadu, a to na bankovní účet Strany prodávající ■  
■

b) částku ve výši **300.080,- Kč** do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen výpis z katastru nemovitostí, kde z příslušného listu vlastnictví bude vyplývat, že Nemovitě věci jsou ve vlastnictví Strany kupující a v části C a D výpisu z katastru nemovitostí nebudou zapsána žádná omezení vlastnického práva, jiné zápisy k tíži Nemovitých věcí, ani informace o probíhajícím řízení (plomba) s výjimkou případných probíhajících řízení, zápisů nebo omezení zřízených Stranou kupující nebo z důvodů na její straně nebo z činnosti katastrálního úřadu, a to na bankovní účet zprostředkovatele této Smlouvy, kterým je **Czech Top Estates s.r.o.**, IČO 05747015, se sídlem Pařanka 2616/15a, Dejvice, 160 00 Praha 6 (dále jen „Zprostředkovatel“), ■

6. V případě, že Schovateli nebudou předloženy dokumenty vyžadované pro výplatu Kupní ceny a nebudou tak splněny podmínky pro výplatu Kupní ceny z úschovy nejpozději do tří (3) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, zavazuje se Schovatel:
- i. vrátit částky složené do Úschovy zpět na bankovní účty, ze kterých byly finanční prostředky do Úschovy odeslány, bude-li je mít Schovatel ke dni uplynutí lhůty v Úschově, a
  - ii. vydat Straně prodávající převzatou Listinu, bude-li je mít ke dni uplynutí lhůty v Úschově,

to vše nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od marného uplynutí lhůty a za předpokladu, že ke dni uplynutí lhůty dle tohoto odstavce nebude probíhat u příslušného katastrálního úřadu řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí dle této Smlouvy.

7. Smluvní strany a Schovatel se dohodli, že úschova Kupní ceny a Listiny u Schovatele bude uhrazena Zprostředkovatelem, a že Schovateli náleží případné výnosy z úschovy Kupní ceny.
8. Schovatel se zavazuje, že s Kupní cenou a Listinou převzatými do Úschovy naloží pouze způsobem dohodnutým v této Smlouvě, přičemž od sjednaného postupu se může odchýlit pouze na základě písemné dohody všech stran, nebo pokud závazné rozhodnutí orgánu veřejné moci či obecně závazný právní předpis stanoví jinak.
9. Smluvní strany prohlašují, že byly Schovatelem poučeny o povinnostech vyplývajících z právních předpisů a předpisů platných pro advokátní stav, které upravují opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, a to zejména o povinnostech vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a o změně a doplnění souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z Usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví postup advokátů a kontrolní rady České advokátní komory při plnění povinností stanovených právními předpisy o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.
10. Schovatel prohlašuje, že v souladu s Usnesením představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta

advokátem, budou údaje o této Úschově evidovány v elektronické knize úschov vedené Českou advokátní komorou v rozsahu stanoveném tímto předpisem. Schovatel dále prohlašuje, že bankovní účet pro úschovu Kupní ceny je jedinečným účtem pro tuto Smlouvu, a že do doby výplaty celé Kupní ceny z Úschovy nebudou na tomto bankovním účtu zároveň složeny žádné jiné finanční prostředky jiných klientů Schovatele, ani Schovatele samotného.

#### **IV.**

#### **Řízení před katastrálním úřadem**

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující podle této Smlouvy podá Schovatel nejpozději do tří (3) pracovních dnů od úhrady Kupní ceny do Úschovy u Schovatele, s tím, že k návrhu na vklad přiloží Listinu převzatou do Úschovy. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Nemovitým věcem přejde na Stranu kupující dnem provedení vkladu vlastnického práva, a to s právními účinky zpětně k okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek ve výši 2.000,- Kč za podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující bude uhrazen z provize Zprostředkovatele.
2. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv 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.
3. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy bude pravomocně zamítnut nebo řízení bude zastaveno, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany do čtrnácti (14) dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této Smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva uzavřena, je Schovatel povinen bezodkladně vrátit částky přijaté na účet Úschovy zpět na bankovní účty, ze kterých byly finanční prostředky do Úschovy odeslány.

#### **V.**

#### **Předání Nemovitých věcí**

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem Nemovitých věcí, jakož i s přístupem k nim a se stavem vybavení před uzavřením této Smlouvy a v tomto stavu Nemovité věci přebírá. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem zápisu Nemovitých věcí v katastru nemovitostí. Strana kupující výslovně prohlašuje, že měla dostatek možností si Nemovité věci před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédnout a je jí tak dobře znám stav Nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství.
2. Strana prodávající prohlašuje, že prodává Nemovité věci ve stavu odpovídajícím jejich stáří a opotřebení.
3. Strana prodávající se zavazuje Nemovité věci předat Straně kupující ve stavu dle této Smlouvy do patnácti (15) dnů poté, co Schovatel vyplatí část kupní ceny dle čl. III odst. 5 bod a) a Strana kupující se zavazuje si Nemovité věci ve smluveném stavu a dohodnuté lhůtě převzít. V případě prodlení některé ze smluvních stran je strana v prodlení povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý započatý den prodlení, a to na základě výzvy oprávněné strany. Tato pokuta je splatná do deseti (10) dnů od obdržení výzvy

oprávněné strany. Zaplacení smluvní pokuty dle tohoto odstavce se nedotýká nároku oprávněné strany na náhradu způsobené škody.

4. Okamžikem předání přechází na Stranu kupující nebezpečí škody na Nemovitých věcech. Nemovité věci budou Straně kupující předány ve stavu způsobilém k obvyklému a řádnému užívání, tj. včetně všech klíčů, funkčního zařízení pro vytápění a ohřev vody, rozvodů vody, vodovodních baterií, sanitárního vybavení, vnitřních a vstupních dveří, podlahových krytin, oken a kuchyňské linky. Smluvní strany se zavazují při předání Nemovitých věcí Straně kupující sepsat písemný předávací protokol, ve kterém uvedou aktuální stavy měřidel médií (elektrická energie, voda, plyn apod.). Strana prodávající je povinna zaplatit poskytovatelům výše uvedených služeb (elektrická energie, voda, plyn apod.) dodávky těchto služeb uskutečněné do dne předání Nemovitých věcí. Smluvní strany se dále zavazují poskytnout si veškerou součinnost nutnou k přehlášení odběratelů u dodavatelů elektrické energie, vody, plynu apod.
5. Strana prodávající při podpisu této Smlouvy předala Straně kupující průkaz energetické náročnosti budovy, ve které se nachází převáděná bytová jednotka, a to podle ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění a Strana kupující tuto skutečnost podpisem této Smlouvy potvrzuje.
6. Strana prodávající prohlašuje, že nejsou žádné dluhy vůči osobě odpovědné za správu Domu na příspěvcích na správu Domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a na zálohách za tato plnění. V případě, že takové dluhy jsou, je Strana prodávající povinna dluhy zaplatit. Strana prodávající bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1186 odst. 2 věta poslední občanského zákoníku, ručí osobě odpovídající za správu domu za dluhy, které na Stranu kupující takto přešly. Strana prodávající při podpisu této Smlouvy předala Straně kupující písemné potvrzení osoby odpovídající za správu Domu o tom, že nejsou žádné dluhy vůči osobě odpovědné za správu Domu, což Strana kupující stvrzuje podpisem této Smlouvy.
7. Strana prodávající je nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí dle této Smlouvy povinna zajistit, že adresa Nemovitých věcí nebude vedena jako adresa trvalého pobytu, místo podnikání či sídlo Strany prodávající nebo třetích osob, kterým to umožnila.

## VI.

### Plná moc

Strana prodávající i Strana kupující tímto udělují plnou moc **Mgr. Haně Grinacové, advokátce**, ev. č. ČAK 14637, se sídlem Arbesovo náměstí 257/7, 150 00 Praha 5, aby je zastupovala v řízení před příslušným katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, zejména aby podepsala a podala návrh na vklad do katastru nemovitostí a aby přijímala doručované písemnosti. Mgr. Hana Grinacová je oprávněna si za sebe ustanovit zástupce, a pokud jich ustanoví více, smluvní strany souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží Strana prodávající a Strana kupující, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy obdrží Schovatel, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí a bude předáno do Úschovy u Schovatele.
2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, lze-li neplatné, nevymahatelné, zdánlivé nebo neúčinné ustanovení od ostatního obsahu Smlouvy oddělit. Strany se zavazují nahradit do deseti (10) pracovních dnů po doručení výzvy druhé strany neplatné, nevymahatelné, zdánlivé nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
4. Hovoří-li se v této Smlouvě o smluvních stranách či účastnících smlouvy, rozumí se tím pouze Strana prodávající a Strana kupující. Schovatel je vázán výhradně ujednáními, která stanovují výslovně práva a povinnosti Schovatele.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Smluvní strany Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení od této Smlouvy lze učinit pouze písemně jeho zasláním na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy doporučeným dopisem s využitím provozovatele poštovních služeb. Má se za to, že taková zásilka došla třetí (3) pracovní den po jejím odeslání. Zmaří-li druhá strana dojití zásilky, platí, že zásilka řádně došla.
7. **Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem jejího uzavření, s výjimkou čl. II odst. 1 této Smlouvy (převod vlastnického práva), které nabývá účinnosti až úplným zaplacením Kupní ceny do Úschovy. O složení Kupní ceny do Úschovy se Schovatel zavazuje vydat smluvním stranám potvrzení, které bude následně přílohou návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu jako doklad o splnění odkládací podmínky týkající se uvedeného čl. II odst. 1 této Smlouvy.**

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

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

.....  
za **Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.**  
Zdeňka Štěpánková  
Strana prodávající

.....  
**Václav Jordán**  
Strana kupující

.....  
za **Advokátní kancelář Grinacová & Šulc**

Mgr. Hana Grinacová, advokátka

Schovatel

NÁVRH