



S-2023/95/0375

SMLOUVA O SMĚNĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ V K. Ú. LETŇANY

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ustanovení § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), v souladu s usnesením Zastupitelstva městské části Praha 18 ZMČ č. 206/Z4/23 ze dne 24. dubna 2023, mezi

na straně jedné

CPI BYTY, a.s., identifikační číslo 053 27 776, se sídlem: Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21795, zastoupená Ing. Zdeňkem Havelkou, členem představenstva

Datová schránka: 6jzkz49a

Kontaktní e-mail: [REDACTED]

(dále jen jako „**CPI BYTY**“)

a

na straně druhé

Městská část Praha 18, identifikační číslo 002 31 321, se sídlem Bechyňská 639, Letňany, 199 00 Praha 9, zastoupená starostou Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA

Datová schránka: 87ubtf2

Kontaktní e-mail: [REDACTED]

(dále jen jako „**Městská část**“)

(CPI BYTY a Městská část dále též společně jako „**Smluvní strany**“, jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

Preamble

1. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že jejich společným zájmem a sledovaným cílem je pokojné (smírné) uspořádání vzájemných právních vztahů v katastrálním území Letňany, které vyplývají z(e):
 - a) veřejnoprávního postavení Městské části jako základního územně samosprávného společenství občanů, jejímž úkolem je starost, péče, ochrana a uspokojování zájmů a potřeb občanů Městské části, jejíž územní obvod je vymezen katastrálním územím Letňany;
 - b) soukromoprávního postavení společnosti CPI BYTY vycházejícího z ústavních práv vlastnit majetek a vykonávat hospodářskou (podnikatelskou) činnost, a to i v rámci katastrálního území Letňany.

2. Smluvní strany spolu s touto Smlouvou uzavřely dnešního dne též smlouvu o majetkoprávním uspořádání v k. ú. Letňany (dále jen „**Smlouva o majetkoprávním uspořádání**“), kterou si stanovily vzájemná práva a povinnosti související s přípravou a budoucí realizací stavebních projektů společnosti CPI BYTY a dalších subjektů ze skupiny CPI Property Group (dále jen „CPIPG“), a s majetkoprávním uspořádáním v k. ú. Letňany.
3. Smluvní strany si v souladu s touto Smlouvou přejí směnit určité, v této Smlouvě níže uvedené nemovitosti.

I. Prohlášení Smluvních stran

1. Společnost CPI BYTY prohlašuje, že v katastrálním území Letňany, v obci Praze, je výlučným vlastníkem:

- a) pozemku parc. č. 672/30 včetně stavby č. p. 899 na něm stojící (dále jen „**Pozemek CPI 1**“), a
- b) pozemků parc. č.:

629/2	629/593	629/632	672/64	672/171	757/145	757/218
629/131	629/594	629/634	672/76	672/172	757/147	757/219
629/151	629/596	629/637	672/82	672/173	757/148	757/220
629/320	629/598	629/638	672/91	672/175	757/149	757/221
629/321	629/600	629/640	672/92	672/177	757/150	757/222
629/322	629/602	629/642	672/104	672/187	757/151	757/223
629/323	629/603	629/644	672/123	672/190	757/152	757/224
629/324	629/604	629/646	672/137	757/1	757/153	757/225
629/325	629/606	629/647	672/139	672/29	757/155	757/226
629/327	629/612	629/648	672/140	757/56	757/157	789/1
629/329	629/613	629/650	672/144	757/60	757/211	789/2
629/350	629/620	629/661	672/145	757/116	757/212	XXX
629/588	629/621	672/51	672/152	757/142	757/213	XXX
629/590	629/622	672/52	672/153	757/143	757/214	XXX
629/592	629/631	672/59	672/170	757/144	757/217	XXX

(dále společně jen „**Pozemky CPI 2**“), a

- c) pozemků parc. č. 672/209, parc. č. 672/210, parc. č. 672/211, parc. č. 672/212, parc. č. 672/213, parc. č. 672/214 (dále všechny tyto pozemky vznikající rozdělením společně jen „**Pozemky CPI 3**“), které vzniknou rozdělením pozemku parc. č. 672/55, k. ú. Letňany podle geometrického plánu pro rozdělení určitých pozemků vyhotoveného Ing. Janem Bendíkem dne 19. 7. 2022, číslo geometrického plánu 1879-130/2022, číslování parcel odsouhlaseno katastrálním úřadem dne 26. 7. 2022 (dále jen „**Geometrický plán**“), který je nedílnou součástí této Smlouvy, a
- d) pozemku parc. č. 757/277 (dále tento pozemek vznikající rozdělením jen „**Pozemek CPI 4**“), který vznikne rozdělením pozemku parc. č. 757/54, k. ú. Letňany, podle Geometrického plánu (Pozemek CPI 1, Pozemky CPI 2, Pozemky CPI 3 a Pozemek CPI 4 dále společně též jen jako „**Pozemky CPI**“).

2. Společnost CPI BYTY prohlašuje, že v katastrálním území Letňany, v obci Praze, je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 629/150 (dále jen „**Parkovací plocha**“).
3. Městská část prohlašuje, že v katastrálním území Letňany, v obci Praze:
 - a) hlavní město Praha je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 626/3, parc. č. 672/50 včetně stavby č. p. 608, parc. č. 672/90, parc. č. 672/125, parc. č. 672/126, parc. č. 672/127, parc. č. 757/76, parc. č. 757/78 včetně stavby bez č. p./č. ev., parc. č. 757/117 včetně stavby bez č. p./č. ev. a parc. č. 814/3, vše k. ú. Letňany a ve vlastnictví hl. m. Prahy ve svěřené správě MČ Praha 18 (dále společně jen „**Pozemky MČ**“);
 - b) jí byla na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, svěřena správa Pozemků MČ a je tak oprávněna vykonávat práva a povinnosti jejich vlastníka;
 - c) záměr směn Pozemků MČ, který je přílohou této Smlouvy, byl zveřejněn na úřední desce Městské části dne 18. 8. 2022, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup.
4. Pozemky MČ, Pozemky CPI a Parkovací plocha se dále označují též společně jako „**Směňované nemovité věci**“).
5. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že:
 - a) hodnota Pozemků MČ byla určena znaleckým posudkem č. 6330-12-2023 ze dne 24.04.2023 znaleckou kanceláří - Česká znalecká, a.s., IČO: 25260138, se sídlem Nezvalova 423/8, 500 03 Hradec Králové (dále jen „Česká znalecká, a.s.“) a činí **48.700.000 Kč**;
 - b) hodnota Pozemků CPI a Parkovací plochy byla určena znaleckými posudky č. 6331-12-2023 ze dne 24.04.2023 a č. 6320-12-2023 ze dne 27.02.2023 znaleckou kanceláří - Česká znalecká, a.s., a činí **85.207.000 Kč**;
 - c) ačkoliv hodnota Pozemků MČ na straně jedné a souhrnná hodnota Pozemků CPI a Parkovací plochy na straně druhé, jak tyto byly určeny znaleckými posudky, jsou odlišné, Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy jsou si hodnota Pozemků MČ a souhrnná hodnota Pozemků CPI a Parkovací plochy rovny a žádná ze Smluvních stran není povinna druhé Smluvní straně doplácet jakýkoliv rozdíl v hodnotě Směňovaných nemovitých věcí.
 - d) jim je znám faktický a právní stav Pozemků CPI a Parkovací plochy;
 - e) jim je znám faktický a právní stav Pozemků MČ.

II. Předmět smlouvy

1. Touto Smlouvou Městská část převádí na společnost CPI BYTY vlastnické právo k Pozemkům MČ se všemi součástmi a příslušenstvím, společnost CPI BYTY přijímá Pozemky MČ se všemi součástmi a příslušenstvím do svého vlastnictví, a společnost CPI BYTY převádí do vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, se svěřenou správou Městské části, vlastnické právo k Pozemkům CPI a Parkovací ploše se všemi součástmi a příslušenstvím a Městská část přijímá Pozemky CPI a Parkovací plochu se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, se svěřenou správou Městské části s tím, že právní účinky směny Parkovací plochy jsou vázány na splnění odkladací podmínky dle následujícího odstavce této Smlouvy.

2. Ve vztahu k převodu Parkovací plochy, tzn. pozemku parc. č. 629/150 ležícím v k.ú. Letňany, obci Praze, si Smluvní strany dohodly odkládací podmínku ve smyslu § 548 odst. 2 věty první Občanského zákoníku, když právní účinky této Smlouvy ve vztahu k převodu vlastnictví k Parkovací ploše na hlavní město Praha se svěřenou správou Městské části nastanou až ke dni vydání územního rozhodnutí k Projektu Jančova, jak je tento projekt definován ve Smlouvě o majetkoprávním uspořádání.

III. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že:
 - a) tato Smlouva je částečným plněním práv a povinností, které Smluvní strany mezi sebou ujednaly ve Smlouvě o majetkoprávním uspořádání, a
 - b) tato Smlouva a Smlouva o majetkoprávním uspořádání nejsou smlouvy na sobě závislé, včetně řádného a včasného plnění podle nich poskytovaného. V té souvislosti Smluvní strany výslovně sjednávají, že ani jedna ze Smluvních stran nemá právo na jakékoli dorovnání, které by vyplývalo z rozdílu hodnot Směňovaných nemovitých věcí (Pozemků MČ, Pozemků CPI a Parkovací plochy).
 - c) jsou si vědomy, že na některé směňované nemovité věci (nebo jejich části) jsou užívány na základě uzavřených nájemních smluv, jejichž přehled tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. V té souvislosti Smluvní strany berou na vědomí, že v důsledku převodu vlastnictví ke Směňovaným nemovitým věcem Smluvní strany vstupují do práv a povinností z těchto nájemních smluv vyplývajících.
2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva Městské části k Pozemkům CPI podá na své náklady Městská část nejpozději do 15 dnů poté, co k této Smlouvě vydá hlavní město Praha doložku správnosti.
3. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva Městské části k Parkovací ploše podá na své náklady Městská část nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude vydáno územní rozhodnutí k Projektu Jančova. Společnost CPI BYTY je pro účely vkladového řízení o převodu vlastnictví Parkovací plochy dle této Smlouvy povinna nejpozději do 10 dnů ode dne vydání územního rozhodnutí k Projektu Jančova vystavit Městské části písemné potvrzení o tom, že územní rozhodnutí k Projektu Jančova bylo vydáno, a tedy, že odkládací podmínka dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy byla splněna. V případě, že společnost CPI BYTY takové písemné potvrzení o splnění odkládací podmínky ve sjednané lhůtě Městské části nevystaví, bude Městská část oprávněna pro účely vkladového řízení doložit splnění odkládací podmínky i jiným způsobem, zejména potvrzením příslušného stavebního úřadu o vydání příslušného územního rozhodnutí.
4. Smluvní strany si vzájemně odevzdají Směňované nemovité věci (Pozemky MČ, Pozemky CPI a Parkovací plochu) v tom stavu, v jakém byly v okamžiku uzavření této Smlouvy, a to první pracovní den poté, co jim bude doručeno oznámení katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnických práv ke Směňovaným nemovitým věcem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, o čemž bude mezi Smluvními stranami sepsán protokol.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva smí být měněna či doplňována pouze formou písemně uzavřených dodatků, podepsaných oběma Smluvními stranami. V této souvislosti Smluvní strany vylučují formu

elektronické komunikace, která dle dohody Smluvních stran pro účely uzavření dodatku k této Smlouvě nesplňuje požadavek písemné formy.

2. Je-li kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude-li za takové prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany tímto ujednávají, že bez zbytečného odkladu nahradí takto vadné ustanovení ustanovením novým, platným a vynutitelným, které svým obsahem bude co nejlépe odpovídat obsahu a účelu původního, vadného ustanovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že právní jednání spojené s uzavřením této Smlouvy učinily svobodně a vážně, že tuto Smlouvu neuzavřely v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této Smlouvy, a že se s obsahem této Smlouvy řádně seznámily a souhlasí s ním, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.
4. Tato Smlouva se vyhotovuje v šesti (6) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po dvou (2) vyhotoveních obdrží každá ze Smluvních stran a dvě jsou určena pro účely řízení před příslušným katastrálním úřadem.
5. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se obě Smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.
6. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě Smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického a podat nový návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
7. V případě, že nedojde ani postupem dle odst. 5 a 6 tohoto článku Smlouvy k převodu vlastnického práva, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě stanovené ve výzvě katastrálního úřadu nebo v případech, kdy katastrální úřad žádnou lhůtu nestanoví, ani tato lhůta nevyplývá z právního předpisu, ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu oběma Smluvním stranám, uzavřít novou směnnou smlouvu se stejným obsahem jako je tato Smlouva, která však bude obsahovat opravené ujednání, které bránilo zápisu vlastnického práva některé ze Smluvních stran do katastru nemovitostí.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené úřadem Městské části, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o Smluvních stranách, předmětu této Smlouvy, číselné značení této Smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv zřízeném podle 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, a Smluvní strany a Vedlejší účastník souhlasí se zveřejněním celého textu této Smlouvy v tomto registru. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Městská část v souladu se zákonem o registru smluv.
10. Městská část prohlašuje dle ust. § 43 odst. 1 zákona o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, že podmínky pro platnost tohoto právního jednání byly splněny. Tato Smlouva byla schválena usnesením ZMČ Praha 18 č. 206/Z4/23 ze dne 24. 4. 2023.

Seznam příloh:

1. Záměr směny
2. Usnesení ZMČ
3. Přehled nájemních smluv váznoucích na Směňovaných nemovitých věcech
4. Geometrický plán

V Praze dne

V Praze dne

Městská část:

CPI BYTY:

Městská část Praha 18

Mgr. Zdeněk Kučera, MBA
starosta

CPI BYTY, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva