



MHMPXPM1LG8G

**INVICTA**advokátní
kancelářINVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.
Ostrovní 2064/5, 110 00 Praha 1
tel.: +420 222 522 202
www.invicta-law.cz

SMLOUVA O ÚSCHOVĚ
č. INO/35/05/018258/2023

Smlouvu o úschově („**Smlouva**“) uzavírají níže uvedeného dne:

Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., IČO: 251 26 172, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, zastoupená Jiřím Hroudou, jednatelem, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 51893 („**Složitel**“);

- (2) **Hlavní město Praha**, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1459 ze dne 26.6.2023 („**Příjemce**“), a společně se Složitelem též jako „**Strany**“);
- (3) **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**, IČO: 049 98 367, se sídlem Praha 1, Ostrovní 2064/5, Nové Město, PSČ 110 00, zastoupená Mgr. Martinem Mládkem, jednatelem, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 256818 („**Schovatel**“);

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Příjemce je vlastníkem nemovitých věcí, jak jsou níže definovány jako Předmět koupě;
 - (B) Složitel má zájem nabýt vlastnické právo k Předmětu koupě a Příjemce má zájem na Složitele vlastnické právo k Předmětu koupě převést;
 - (C) Současně s touto Smlouvou Příjemce jako prodávající a Složitel jako kupující uzavřeli Kupní smlouvu (jak je definována níže);
 - (D) Strany chtějí vypořádat část kupní ceny za převod Předmětu koupě prostřednictvím úschovy;
- uzavírají Strany a Schovatel podle ustanovení § 2402 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu:

1. DEFINICE A VÝKLAD

- 1.1. Definice. Pojmy s velkým počátečním písmenem používané v této Smlouvě a v jejím textu nedefinované mají následující význam:

„**Kupní smlouva**“ znamená kupní smlouva o převodu Předmětu koupě, kterou Složitel jako kupující a Příjemce jako prodávající uzavřeli společně s touto Smlouvou;

„**Listiny**“ znamená:

- a) jedno (1) vyhotovení Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy Stran;



b) jedno (1) vyhotovení Návrhu na vklad;

„**Návrh na vklad**“ znamená návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Složitele k Předmětu koupě do katastru nemovitostí podepsaný Stranami;

„**Okamžik převzetí**“ znamená okamžik připsání peněžních prostředků dle této Smlouvy na Účet úschovy;

„**Předmět koupě**“ znamená následující nemovité věci ve vlastnictví Příjemce (včetně veškerých jejich součástí a příslušenství):

- pozemek parc. č. 909/1, o výměře 142 m²,
- pozemek parc. č. 910/2, o výměře 88 m²,

a dále části pozemků ve vlastnictví Příjemce, vzniklé na základě geometrického plánu č. 822-157/2019 vyhotoveného dne 23. 5. 2019 Ing. Markem Hašplem, potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 27. 5. 2019 („**Geometrický plán**“) a nově označené jako:

- pozemek parc. č. 906 o výměře 718 m², složený (i) z části pozemku označeného jako díl b) odděleného z pozemku parc. č. 905 o výměře 112 m², (ii) z části pozemku označeného jako díl a) odděleného z pozemku parc. č. 906 o výměře 218 m², (iii) z části pozemku označeného jako díl h) odděleného z pozemku parc. č. 907 o výměře 204 m², (iv) z části pozemku označeného jako díl g) odděleného z pozemku parc. č. 908 o výměře 184 m², všechny výše uvedené části pozemků sloučené dle Geometrického plánu do nově označeného pozemku parc. č. 906;
- pozemek parc. č. 910/6, o výměře 10 m², představující část pozemku oddělenou z pozemku parc. č. 910/3 o výměře 10 m² a dle Geometrického plánu nově označenou jako pozemek parc. č. 910/6;
- pozemek parc. č. 1036/4, o výměře 1 m², představující část pozemku oddělenou z pozemku parc. č. 1036/1 o výměře 1 m² a dle Geometrického plánu nově označenou jako pozemek parc. č. 1036/4;
- pozemek parc. č. 1036/5, o výměře 1 m², představující část pozemku oddělenou z pozemku parc. č. 1036/1 o výměře 1 m² a dle Geometrického plánu nově označenou jako pozemek parc. č. 1036/5;

to vše v kat. území Staré Město, obec Praha;

„**Složená částka**“ znamená částku ve výši 122.027.007,- Kč (slovy: jedno sto dvacet dva milionů dvacet sedm tisíc sedm korun českých);

„**Smluvní pokuta**“ znamená částku ve výši 1.500.000,- Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých) za účelem zajištění závazku Složitele vůči Příjemci;

„**Účet Příjemce**“ znamená bankovní účet č. 149024-0005157998/6000 vedený u PPF banky a.s., VS 1300018562; a

„**Účet úschovy**“ znamená bankovní účet, který Schovatel vyčlenil dle této Smlouvy č. 9310236087/5500 vedený u Raiffeisenbank a.s.

2. ÚSCHOVA SLOŽENÉ ČÁSTKY A SMLUVNÍ POKUTY

2.1. Svěření Složené částky a Smluvní pokuty. Složitel se zavazuje složit na Účet úschovy Složenou částku a Smluvní pokutu do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

- 2.2. Prohlášení Schovatele. Schovatel prohlašuje, že pouze Okamžikem převzetí jakýchkoliv peněžních prostředků do úschovy dochází k převzetí peněžních prostředků do správy Schovatelem. Strany a Schovatel se dohodli, že Schovatel je povinen se Složenou částkou a Smluvní pokutou nebo jakoukoli jejich částí od Okamžiku převzetí nakládat výlučně v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

3. ÚSCHOVA LISTIN

- 3.1. Úschova Listin. Strany se dohodly, že Schovatel provede na základě této Smlouvy úschovu Listin.
- 3.2. Předání Listin. Schovatel potvrzuje, že Listiny byly při podpisu této Smlouvy předány Schovateli do úschovy. Složitel, Příjemce a Schovatel se dohodli, že Schovatel je povinen s Listinami nakládat výlučně v souladu s ustanoveními této Smlouvy.
- 3.3. Uvolnění Listin z úschovy. Schovatel uvolní Listiny z úschovy tak, že Kupní smlouvu a Návrh na vklad doručí příslušnému katastrálnímu úřadu do pěti (5) pracovních dnů poté, co nastane dřívější z následujících událostí:
- a) z Účtu úschovy bude vyplacena celá Složená částka Příjemci; nebo
 - b) uplyne devět (9) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.

4. VÝPLATA PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ Z ÚSCHOVY

- 4.1. Výplata Složené částky. Vzhledem k tomu, že dle čl. III. odst. 3. Kupní smlouvy je kupní cena za Předmět koupě uhrazena Okamžikem převzetí Složené částky a vzhledem k tomu, že dle čl. IV. odst. 1 Kupní smlouvy má být kupní cena použita za účelem koupě dalších nemovitostí do vlastnictví Příjemce, dohodly se Strany, že Schovatel uvolní na písemnou výzvu Příjemce celou Složenou částku, nebo jakoukoli část Složené částky, jejíž částku Příjemce uvede v písemné výzvě Schovateli, z Účtu úschovy na Účet Příjemce, a to do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude písemná výzva Schovateli doručena. Příjemce je oprávněn písemné výzvy na uvolnění částí Složené částky doručovat Schovateli i opakovaně až do vyčerpání celé Složené částky. Bez ohledu na předchozí větu vyplatí Schovatel Složenou částku, nebo jakoukoli část Složené částky nacházející se na Účtu úschovy, na Účet Příjemce do pěti (5) pracovních dnů poté, co Schovatel doručí Kupní smlouvu a Návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu v souladu s čl. 3.3. písm. b) této Smlouvy.
- 4.2. Výplata Smluvní pokuty.
- 4.2.1. Schovatel vyplatí Smluvní pokutu na Účet Příjemce do patnácti (15) dnů poté, co bude Schovateli doručeno oznámení Příjemce o porušení čl. VII. odst. 4. Kupní smlouvy, jehož vzor je uveden v příloze č. 1 k této Smlouvě.
 - 4.2.2. Pokud Schovatel nevyplatil Smluvní pokutu Příjemci dle čl. 4.2.1 výše, Schovatel vyplatí Smluvní pokutu zpět na účet Složitele, ze kterého byla Smluvní pokuta odeslána na Účet úschovy, do patnácti (15) dnů poté, co bude Schovateli doručeno oznámení Složitele o tom, že proběhla kolaudace stavby realizované na Předmětu koupě a že od kolaudace uplynula doba šesti (6) měsíců; součástí oznámení Složitele bude kopie příslušného správního aktu dokládajícího kolaudaci, např. kolaudačního rozhodnutí.



5. UKONČENÍ ÚSCHOVY

5.1. Ukončení Smlouvy. Tato Smlouva bude automaticky ukončena k datu dřívější z následujících událostí:

- a) vyplacením Složené částky a Smluvní pokuty z Účtu úschovy a vydáním všech Listin z úschovy;
- b) pokud Složená částka a Smluvní pokuta nebudou složeny na Účet úschovy ve lhůtě podle čl. 2.1. (*Svěření Složené částky a Smluvní pokuty*) této Smlouvy.

V případě podle písm. b) tohoto článku 5.1 (*Ukončení Smlouvy*) Schovatel do pěti (5) pracovních dnů od uplynutí této lhůty převede peněžní prostředky případně nacházející se na Účtu úschovy na účet, ze kterého byly odeslány, a vydá všechny Listiny Příjemci, přičemž okamžikem odeslání Listin a peněžních prostředků z Účtu úschovy Smlouva automaticky končí.

5.2. Společné oznámení. Bez ohledu na kterékoliv ustanovení této Smlouvy Schovatel naloží se Složenou částkou, Smluvní pokutou a Listinami vždy v souladu s instrukcí obsaženou ve společném oznámení podepsaném Stranami s ověřenými podpisy.

5.3. Výlučné právo ukončení Smlouvy. Strany se dohodly, že způsoby ukončení této Smlouvy uvedené v článku 5.1. (*Ukončení Smlouvy*) této Smlouvy představují jediná a výlučná práva Stran ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak) a ukončení z jiného důvodu, než z důvodů uvedených v článku 5.1. (*Ukončení Smlouvy*) je nepřipustné.

6. ZMĚNA PODMÍNEK ÚSCHOVY

6.1. Změna podmínek úschovy. Podmínky pro vydání peněžních prostředků a Listin svěřených a převzatých do správy Schovatele, nebo podmínky pro vrácení peněžních prostředků a Listin ze správy Schovatele lze měnit pouze písemně ve formě dodatku k této Smlouvě, který podepíší všichni účastníci této Smlouvy.

6.2. Informační povinnost. Strany se zavazují neprodleně písemně informovat Schovatele o jakékoli skutečnosti, která se vztahuje k povinnosti Schovatele vyplatit nebo nevyplatit prostředky z Účtu úschovy.

6.3. Zákaz postoupení a započtení. Žádná ze Stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu Schovatele a druhé Strany postoupit tuto Smlouvu ani pohledávku na vyplacení prostředků z Účtu úschovy a zřídit jakékoliv právo třetí osoby k této pohledávce a/nebo započíst jakoukoli svoji pohledávku vůči Schovateli proti jakékoli pohledávce Schovatele vůči dané Straně této Smlouvy, vyjma postoupení Smlouvy ve smyslu článku 8.9. (*Postoupení Smlouvy*) této Smlouvy.

7. PODMÍNKY ÚSCHOVY

7.1. Potvrzení o převzetí peněžních prostředků. Přijetí peněžních prostředků na Účet úschovy dle této Smlouvy potvrdí Schovatel Stranám tak, že do pěti (5) pracovních dnů po dni, kdy došlo k Okamžiku převzetí, odešle e-mailem Stranám elektronický výpis z Účtu úschovy prokazující přijatou platbu na Účet úschovy.

7.2. Potvrzení o uvolnění peněžních prostředků. Uvolnění peněžních prostředků z Účtu úschovy dle této Smlouvy potvrdí Schovatel Stranám tak, že do pěti (5) pracovních dnů po dni, kdy peněžní prostředky uvolní z úschovy, odešle e-mailem Stranám elektronický výpis z Účtu úschovy prokazující provedenou platbu z Účtu úschovy.



- 7.3. Ochrana peněžních prostředků a Listin. Strany dále výslovně svolují k tomu, aby Schovatel přijal odpovídající opatření pro případ, že by se dozvěděl o skutečnostech, které by měly význam pro to, aby byla zajištěna ochrana svěřené finanční částky či Listin (zejména signály o vyhlášení nucené správy či konkurz na banku apod.).
- 7.4. Povinnosti Schovatele. Strany na základě poučení Schovatele berou na vědomí, že Schovatel je při vydávání peněžních prostředků a Listin ze správy povinen vycházet z podmínek uvedených v této Smlouvě a není vázán dalšími právy a povinnostmi sjednanými mezi Stranami.
- 7.5. Odpovědnost Schovatele. Strany na základě poučení Schovatele dále berou na vědomí, že Schovatel bude po předložení listů vlastnictví vycházet z právního stavu zapsaného na těchto listech vlastnictví s tím, že neodpovídá za jiné právní vady, např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, předběžné opatření příslušného soudu, které nebudou na listech vlastnictví zapsané. Schovatel je povinen přezkoumat s obvyklou péčí, zda jsou dokumenty předložené Stranami po formální stránce dokumenty uvedenými v této Smlouvě, tj. zda jsou vystaveny příslušným orgánem, zda datum jejich vystavení je v souladu s časovou sousledností Kupní smlouvy a této Smlouvy a zda osvědčují požadované skutečnosti. Schovatel má právo, ale nemá povinnost, prověřovat pravost, původnost, správnost či úplnost kteréhokoli dokumentu, který mu bude předložen v souvislosti s touto Smlouvou. Pro vyloučení pochybností si Strany sjednávají, že Schovatel příslušnou částku z Účtu úschovy vyplatí v souladu s touto Smlouvou poté, co mu bude prokázáno splnění sjednaných podmínek výplaty, a bez ohledu na to, zda případně dojde k jednostrannému ukončení Kupní smlouvy.
- 7.6. Prohlášení Stran. Strany prohlašují, že byly před uzavřením této Smlouvy Schovatelem informovány o povinnostech, které pro Schovatele vyplývají jakožto pro povinnou osobu z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, tj. konkrétně ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu („**AML/CFT zákon**“), z Usnesení představenstva ČAK ze dne 11. 9. 2008 č. 2/2008 Věstníku a Usnesení představenstva ČAK ze dne 28. 6. 2004 č. 7/2004 Věstníku. Strany v souladu s AML/CFT zákonem prohlašují, že nejsou politicky exponovanou osobou, a že svěřený majetek složený u Schovatele nepochází z nezákonných zdrojů.
- 7.7. Souhlas Stran s podmínkami a lhůtami. Strany prohlašují, že s podmínkami a lhůtami pro vydání peněžních prostředků a Listin ze správy souhlasí.
- 7.8. Úročení. Strany se dohodly, že případné úroky ze Složené částky si Schovatel ponechá jako odměnu za poskytování služeb Stranám dle této Smlouvy, a tudíž žádná ze Stran nemá na výplatu úroků nárok.
- 7.9. Odměna Schovatele. Odměna Schovatele za služby dle této Smlouvy činí 15.000,- Kč bez DPH. Odměnu Schovatele včetně DPH se zavazuje uhradit Složitel do pěti (5) pracovních dnů od doručení daňového dokladu na účet uvedený v takovém daňovém dokladu.
- 7.10. Oznámení. Strany potvrzují a instruuji Schovatele, aby veškerá oznámení dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní zasílal pouze a výlučně na následující adresy:
- a) v případě Složitele e-mailem na adresu: jan.kukla@creditsre.cz;
 - b) v případě Příjemce e-mailem na adresu: jan.rak@praha.eu.
 - c)

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Součinnost. Strany a Schovatel se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré další jednání nutná nebo vhodná k dosažení účelu této Smlouvy.



- 8.2. Účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Stranami a Schovatelem a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv.
- 8.3. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve šesti (6) stejnopisech, přičemž Příjemce obdrží čtyři (4) stejnopisy, Složitel obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis obdrží Schovatel.
- 8.4. Centrální evidence smluv. Strany a Schovatel výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Příjemcem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách a Schovateli, číselné označení Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- 8.5. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv. 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, zajistí Příjemce.
- 8.6. Uveřejnění Smlouvy bez dalších podmínek. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 8.7. Schválení této Smlouvy. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Příjemce potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 5/59 ze dne 22. 6. 2023.
- 8.8. Písemná forma. Tato Smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemnou formou.
- 8.9. Postoupení Smlouvy. Složitel je oprávněn tuto Smlouvu, jakož i práva a povinnosti z této Smlouvy postoupit na společnost CREDITAS Real Estate a.s., IČO: 06011799, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, jejího právního nástupce nebo její dceřinou společnost, ve které drží tato společnost podíl o velikosti 100%, (dále jen „**Spřízněná osoba**“), s čímž Příjemce a Schovatel souhlasí a dávají Složiteli k tomuto postoupení smlouvy předběžný souhlas. K postoupení práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy může dojít nejdříve po dni kolaudace stavby bytového domu U Milosrdných dle čl. VII. odst. 1 Kupní smlouvy a za současného postoupení práv a povinností vyplývajících z Kupní smlouvy. Pro vyloučení pochybností Strany uvádějí, že v případě postoupení práv a povinností z této Smlouvy bude Spřízněná osoba vázána touto Smlouvou ve stejném rozsahu a budou ji tížit stejné povinnosti z této Smlouvy jako Složitel. Bez splnění podmínek v tomto odstavci uvedených, nelze Smlouvu ani práva a povinnosti ze Smlouvy postoupit či jinak převést na třetí osobu.
- 8.10. Prohlášení. Strany a Schovatel prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což Strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

PODPISY NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ

v PRAZE dne 30.8.2023

PŘÍJEMCE:
Hlavní město Pra

Ing. Jan Rak
Ředitel odboru

najetkem

v PRAZE dne 30.8.2023

SLOŽITEL:
Praga

Jm
Fun

v PRAZE dne 30.8.2023

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 1XEYKPA tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, která je mi osobně známá:
Jiří Hrouda, nar. [redacted] 1987, [redacted]
Žinonice, 15800 Praha 5.

V Praze, dne 11.08.2023

JUDr. Kristýna Nguyen Zahálková
notářská koncipientka
pověřená JUDr. Martinou Herzánovou
notářkou v Praze



ZA
SPRÁVNOST
JK

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **21400/4/2023**

Já, níže podepsaný Mgr. Jan Skoupý, advokát se sídlem Ostrovní 2064/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 20799, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 4 vyhotoveních podepsal:

Pan Martin Mládek, narozený dne [REDACTED] 1972, místo narození Kutná Hora, trvale bytem [REDACTED] Žižkov, 130 00 Praha 3, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 30. 8. 2023

[REDACTED]



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **21400/5/2023**

Já, níže podepsaný Mgr. Jan Skoupý, advokát se sídlem Ostrovní 2064/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 20799, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 4 vyhotoveních podepsal:

Pan Jan Rak, narozený dne [REDACTED] 1982, místo narození Praha, trvale bytem [REDACTED] 110 00 Praha 1, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 30. 8. 2023

