

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITOSTÍ

mezi

České dráhy, a.s.

jako prodávajícím na straně jedné

a

HROTANO CZECH, s.r.o.

jako kupujícím na straně druhé

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITOSTÍ („Smlouva“)

uzavřená podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(„Občanský zákoník“)

STRANY

(1) **České dráhy, a.s.**

se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, IČO: 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 8039

(„Prodávající“)

a

(2) **HROTANO CZECH, s.r.o.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 48 832, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 253097

(„Kupující“)

(Prodávají a Kupující společně „Strany“, a každý samostatně „Strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí (jak je tento pojem definován níže) a nositelem práv a povinností vyplývajících z vlastnického práva k Nemovitostem.
- (B) V den uzavření této Smlouvy byla mezi (i) Prodávajícím, (ii) Kupujícím, (iii) společností Sekyra Group, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 639 98 611, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 3442 („Sekyra Group“), (iv) společností Smíchov Station Development, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 272 44 164, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 9949 („Smíchov Station Development“); (v) společností Smíchov One, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 038 85 810, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 239535; a (vi) společností Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 246 92 468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 239, dohoda o narovnání („Dohoda o narovnání“).
- (C) Podle Dohody o narovnání má být společně s Dohodou o narovnání uzavřena tato Smlouva.
- (D) Prodávající má v souladu s Dohodou o narovnání zájem převést vlastnické právo k Nemovitostem na Kupujícího a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k Nemovitostem za Kupní cenu (jak je tento pojem definován níže) podle podmínek stanovených touto Smlouvou.

SE STRANY DOHODLY TAKTO:

1. SPECIFIKACE NEMOVITOSTÍ

- 1.1 Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 (*List vlastnictví*), že je výlučným a výhradním vlastníkem následujících nemovitostí („Nemovitostí“):

Pozemek parc. číslo	Výměra m ²	Druh pozemku	Způsob využití
5017/3	1 820 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha
5018/15	17 350 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/1	66 282 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/59	214 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/60	47 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/63	139 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/66	137 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/71	394 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/72	57 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/73	34 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5078	192 m ²	ostatní plocha	jiná plocha
5080/2	1 366 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
5080/3	106 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
5018/31	2 784 m ²	ostatní plocha	dráha
5018/32	158 m ²	ostatní plocha	dráha
5080/1	5 429 m ²	ostatní plocha	jiná plocha
5019/53	1 641 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/61	1 537 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/62	15 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/64	4 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/74	62 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/75	4 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/81	3 268 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/82	744 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/106	2 m ²	ostatní plocha	dráha
5017/5	242 m ²	ostatní plocha	manipulační plocha
5019/16	250 m ²	ostatní plocha	jiná plocha
5019/17	1 004 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/18	231 m ²	ostatní plocha	dráha
5019/100	6 637 m ²	ostatní plocha	dráha
5091/1	1 649 m ²	ostatní plocha	dráha
5091/2	502 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

5092/1	2 290 m ²	ostatní plocha	dráha
4915/49	10 m ²	ostatní plocha	ostatní komunikace
5019/98	10 078 m ²	ostatní plocha	dráha
celkem	126 679 m ²		

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 549, katastrální území Smíchov.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovitosti včetně všech jejích součástí a příslušenství Kupujícímu a zavazuje se, že mu umožní nabýt vlastnické právo k Nemovitostem včetně všech jejích součástí a příslušenství a k veškerým k nim příslušejícím právům za Kupní cenu a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující touto Smlouvou Nemovitosti včetně všech jejích součástí, příslušenství a práv od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se Nemovitosti od Prodávajícího převzít a zaplatit Prodávajícímu za Nemovitosti včetně všech jejích součástí, příslušenství a k nim příslušejících práv a povinností Kupní cenu v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.

3. KUPNÍ CENA

3.1 Strany se dohodly, že výše kupní ceny za Nemovitosti činí celkem částku 1.625.051.956,- Kč (slovy: jedna miliarda šest set dvacet pět milionů padesát jeden tisíc devět set padesát šest korun českých), ke které bude připočtena příslušná DPH, tedy celkem včetně DPH 1.966.312.866,76 Kč („**Kupní cena**“).

3.2 Strany se dále dohodly, že Kupní cena bude splatná ve třech (3) splátkách, a to následovně:

- (a) výše první splátky činí celkem částku 886.314.578,- Kč (slovy: osm set osmdesát šest milionů tři sta čtrnáct tisíc pět set sedmdesát osm korun českých), ke které bude připočtena příslušná DPH z celé Kupní ceny, tedy celkem včetně DPH 1.227.575.488,76 („**Splátka 1**“);
- (b) výše druhé splátky činí celkem částku 438.973.289,- Kč (slovy: čtyři sta třicet osm milionů devět set sedmdesát tři tisíce dvě stě osmdesát devět korun českých) („**Splátka 2**“); a
- (c) výše třetí splátky činí celkem částku 299.764.089,- Kč (slovy: dvě stě devadesát devět milionů sedm set šedesát čtyři tisíce osmdesát devět korun českých) („**Splátka 3**“);

(Splátka 1, Splátka 2 a Splátka 3 dále společně jako „**Splátky**“).

K přijaté platbě ve výši Splátky 1 vystaví Prodávající Kupujícímu daňový doklad k přijaté platbě. Do patnácti (15) dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění vystaví Prodávající Kupujícímu fakturu-daňový doklad na celkovou kupní cenu, ve kterém bude vyúčtována přijatá platba. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je buď den doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva nebo den předání nemovitých věcí do užívání, a to ten den, který nastane dříve.

3.3 Kupní cena ani žádná její část není poskytnuta jako závdavek nebo záloha (kromě části Splátky 1 uhrazené Kupujícím před uzavřením této Smlouvy, která je považována za zálohu na Kupní cenu).

3.4 Bližší podmínky ohledně splatnosti a způsobu úhrady jednotlivých Splátek stanoví Dohoda o narovnání.

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

4.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje ke dni uzavření Smlouvy následující („**Prohlášení Prodávajícího**“):

- (a) Prodávající je výlučným a skutečným vlastníkem Nemovitostí;

- (b) kromě Faktického zatížení a Právního zatížení (jak jsou tyto pojmy definovány v Dohodě o narovnání) na/v/pod Nemovitostmi není umístěna žádná jiná stavba (nemovitost), žádná dočasná stavba, stavba na více pozemcích, podzemní stavba se samostatným účelovým určením, rozestavěná budova ani jiná nemovitá věc, jež není předmětem zápisu v katastru nemovitostí;
- (c) k Nemovitostem neexistují jakékoli nároky třetích osob týkajících se vlastnického práva k Nemovitostem, Nemovitosti nejsou předmětem spoluvlastnictví nebo přídatného spoluvlastnictví;
- (d) kromě Právního zatížení, včetně Povolených právních vad (jak jsou tyto pojmy definované v Dohodě o narovnání), Nemovitosti nejsou zatíženy Právem třetí osoby (jak je tento pojem definován níže);
- (e) Nemovitosti nejsou k datu podpisu této Smlouvy a převodu vlastnického práva k Nemovitostem z Prodávajícího na Kupujícího předmětem jakéhokoli opatření správního orgánu, které by vedlo k vyvlastnění, ani jakéhokoli soudního, rozhodčího nebo správního řízení, zejména v souvislosti s určením vlastnického nebo jiného práva vztahujícího se k Nemovitostem. Toto prohlášení se pro vyloučení pochybností nevztahuje na řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 15 C 294/2022 mezi Sekyra Group jako žalobcem a Prodávajícím a Smíchov Station Development jako žalovanými
- (f) Prodávající nezatíží Nemovitosti Právy třetích osob ani neumožní jejich vznik ve prospěch sebe sama nebo jiných svých nemovitostí nebo nemovitostí třetích osob bez souhlasu Kupujícího ode dne podpisu této Smlouvy do doby povolení a provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem nebo jejich částem na základě této Smlouvy ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí;
- (g) Prodávající není, s výjimkou Dohody o narovnání a smluv uzavřených v souladu s ní nebo na základě ní, stranou žádné písemné ani ústní smlouvy, která by zakládala jakékoliv právo jakékoliv třetí strany ke koupi, budoucí koupi nebo jinému nabytí nebo zatížení Nemovitostí, ať již věcněprávnímu nebo obligačnímu (pro vyloučení pochybností pak ani obdobné právo coby podmíněné, opční, budoucí, odložené nebo možné); Prodávající s žádnou třetí stranou o žádných takových smlouvách či právech nejedná ani jednat nebude a žádná taková práva neposkytne; ani nenastane jakákoliv dispozice na úrovni osoby propojené s Prodávajícím, která by mohla mít za následek vznik takových práv;
- (h) jsou zajištěna veškerá práva potřebná pro neomezený přístup ke všem Nemovitostem, jejich užívání, provozování a správě, vyjma Právního zatížení, a neexistují žádná právní omezení nebo překážky, která by jim bránila nebo je omezovala, vyjma Právního zatížení;
- (i) veškerá prohlášení dle tohoto článku jsou ke dni uzavření této Smlouvy a budou ode dne uzavření této Smlouvy až do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitostem na základě této Smlouvy pravdivá;
- (j) ke dni uzavření této Smlouvy ani ke dni podání návrhu na vklad nebudou existovat žádné daňové ani jiné pohledávky nebo závazky ve vztahu k Nemovitostem, a že mu jako dosavadnímu vlastníku Nemovitosti nebylo doručeno jakékoli oznámení, rozhodnutí, sdělení (či jiný přípis obdobného charakteru), na základě kterého by Nemovitosti byly nebo by se měly stát předmětem jakéhokoli opatření správního orgánu, které by vedlo k vyvlastnění, ani předmětem jakéhokoli soudního, rozhodčího nebo správního řízení, zejména v souvislosti s určením vlastnického nebo jiného práva vztahujícího se k Nemovitostem;
- (k) Prodávající získal veškeré potřebné souhlasy a schválení k uzavření této Smlouvy, včetně zejména souhlasu dozorčí rady, případně valné hromady Prodávajícího.

4.2 Právem třetí osoby se pro účely této Smlouvy rozumí jakékoli věcné právo nebo zatížení, zejména jakékoli zástavní právo k věci vlastnické právo, předkupní právo, zajišťovací převod práv, věcné břemeno, právo stavby, omezení dispozice nebo užívání včetně zejména nájemního práva či jakéhokoli jiného práva třetí strany a nároků, které by mohly být jakoukoli třetí stranou

vzneseny, kromě práv zřízených na základě Dohody o narovnání a/nebo smluv uzavřených v souladu s ní nebo na jejím základě („**Právo třetí osoby**“).

- 4.3 Prodávající se zaručuje a zavazuje se zajistit, že veškerá Prohlášení Prodávajícího budou ode dne uzavření této Smlouvy až do dne vkladu vlastnického práva ke všem Nemovitostem ve prospěch Kupujícího na základě této Smlouvy pravdivá.
- 4.4 V případě, že Kupujícímu vznikne jakákoli újma jako důsledek toho, že kterékoli z Prohlášení Prodávajícího je nebo se později ukáže jako nepravdivé, nepřesné nebo jinak vadné, zavazuje se Prodávající Kupujícímu tuto újmu uhradit v plné výši.
- 4.5 V případě, že nastane situace přepokládaná v článku 4.1 písm. (d) této Smlouvy, je Prodávající povinen učinit nezbytná právní jednání a veškeré další úsilí vedoucí k tomu, aby nedošlo k právním ani faktickým změnám na dotčených Nemovitostech. Prodávající je povinen Kupujícímu nahradit v plné výši skutečnou škodu a ušlý zisk vzniklé v souvislosti se situací uvedenou v článku 4.1 písm. (d) této Smlouvy.

5. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO

- 5.1 Kupující prohlašuje a zaručuje ke dni uzavření Smlouvy následující („**Prohlášení Kupujícího**“):
 - (a) Kupující je způsobilý k uzavření Smlouvy a jakýchkoli dokumentů uzavíraných na základě Smlouvy či v souvislosti s ní, jakož i k výkonu práv a plnění závazků vyplývajících ze Smlouvy nebo jakýchkoli dokumentů uzavíraných na základě Smlouvy či v souvislosti s ní;
 - (b) Kupující učinil, příp. se zavazuje učinit veškeré úkony a přijal, příp. se zavazuje přijmout veškerá opatření nezbytná k tomu, aby mohl platně uzavřít a plnit Smlouvu, zejména řádně a včas uhradit Kupní cenu. V důsledku uzavření a plnění Smlouvy nedojde k porušení či neplnění jakýchkoliv ujednání, dohod, rozhodnutí či právních předpisů, která se vztahují na Kupujícího nebo jakoukoli část jeho majetku;
 - (c) ve vztahu ke Kupujícímu neběží žádné správní, soudní či jiné řízení, které by mohlo znemožnit či ztížit výkon práv a povinností podle Smlouvy. Toto prohlášení se pro vyloučení pochybností nevztahuje na řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 15 C 294/2022 mezi Sekyra Group jako žalobcem a Prodávajícím a Smíchov Station Development jako žalovanými.
- 5.2 Kupující se zaručuje a zavazuje se, že do dne vkladu vlastnického práva ke všem Nemovitostem ve prospěch Kupujícího na základě této Smlouvy se zdrží jakéhokoli jednání, které by vedlo k nepravdivosti Prohlášení Kupujícího.
- 5.3 V případě, že Prodávajícímu vznikne jakákoli újma jako důsledek toho, že kterékoli z Prohlášení Kupujícího je nebo se později ukáže jako nepravdivé, nepřesné nebo jinak vadné, zavazuje se Kupující Prodávajícímu tuto újmu uhradit v plné výši.

6. VADY A NÁHRADA ŠKODY

- 6.1 Nemovitosti mají vady, pokud kterékoli Prohlášení Prodávajícího je nepravdivé, nepřesné nebo neúplné. Prodávající zahájí a bude řádně provádět opatření k odstranění a nápravě jakýchkoliv takových vad do pěti (5) dnů od obdržení písemné žádosti Kupujícího, pokud se Strany písemně nedohodnou jinak. Odstranění veškerých těchto vad musí být dokončeno do devadesáti (90) dnů od doručení žádosti. Pokud Prodávající nezahájí a/nebo nebude řádně provádět veškerá opatření k odstranění takových vad nebo pokud nedokončí odstranění všech takových vad do devadesáti (90) dnů od doručení žádosti, je Kupující oprávněn sám nebo prostřednictvím třetích osob učinit veškerá opatření potřebná k odstranění takových vad. V takovém případě uhradí Prodávající Kupujícímu náklady vzniklé Kupujícímu v souvislosti s učiněnými opatřeními. Kupující je oprávněn vady notifikovat kdykoli po převzetí Nemovitostí.

- 6.2** V případě, že kterákoli z Nemovitostí nemá výměru zapsanou v katastru nemovitostí, má Kupující právo na slevu z Kupní ceny a částky ve výši DPH podle § 2129 Občanského zákoníku.
- 6.3** Strany výslovně sjednávají, že § 1888 odst. 2, § 2103 Občanského zákoníku se vylučuje.
- 6.4** Pro vyloučení pochybností, vedle této Smlouvy jsou práva z určitých vad Nemovitostí (z Faktického zatížení a z Právního zatížení) upravena v Dohodě o narovnání, a ve vztahu k řešení takových vad mají ustanovení Dohody o narovnání přednost před ustanoveními této Smlouvy. V případě, že by na základě jakékoli skutečnosti vznikl Kupujícímu nárok vůči Prodávajícímu na kompenzaci podle článku 4 (*Povinnosti Smluvních stran související s Převáděnými pozemky*) Dohody o narovnání, taková skutečnost nebude zakládat žádný nárok Kupujícího podle této Smlouvy.

7. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 7.1** Vlastnictví k Nemovitostem přejde na Kupujícího vkladem do katastru nemovitostí.
- 7.2** Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí („**Návrh na vklad**“) bude podepsán Stranami společně s podpisem této Smlouvy.
- 7.3** Strany výslovně prohlašují, že Návrh na vklad bude podán současně ke všem Nemovitostem uvedeným v této Smlouvě.
- 7.4** Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy Návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Strany jsou povinny poskytnout si součinnost v případě vad vytknutých příslušným katastrálním úřadem při řízení o vkladu práv z této Smlouvy, doplnit údaje či listiny katastrálním úřadem požadované tak, aby mohl být vklad práva povolen a proveden. V případě, že by katastrální úřad vklad vlastnického práva podle této Smlouvy zamítl, zavazují se Strany do jednoho (1) měsíce ode dne právní moci takového zamítavého rozhodnutí uzavřít kupní smlouvu o stejném obsahu s tím, že znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Kterákoli ze Stran může vyzvat druhou Stranu k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění kupní smlouvy do dvaceti (20) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Strana je povinna uzavřít kupní smlouvu v upraveném znění nejpozději do deseti (10) dnů od obdržení výzvy.
- 7.5** V případě, že z jakéhokoli důvodu nedojde k zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí na základě Návrhu na vklad ani postupem podle článku 7.4 této Smlouvy, zavazují se Strany vyvinout maximální úsilí k tomu, aby takovou překážku odstranili v co nejkratší možné době a poskytnou si za tímto účelem maximální součinnost. Bezprostředně po odstranění takové překážky Strany budou postupovat tak, aby došlo k zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem na základě této Smlouvy nebo postupem podle článku 7.4 této Smlouvy. V případě potřeby se toto ustanovení článku 7.5 použije opakovaně.
- 7.6** Strany výslovně prohlašují, že berou na vědomí, že jsou svými smluvními projevy vázány až do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 7.7** Správní poplatek související s řízením o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí Kupující.
- 7.8** Strany se tímto vzájemně zavazují, že po podpisu této Smlouvy do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího nebude Prodávající bez písemné dohody s Kupujícím s Nemovitostmi jakkoli právně či fakticky disponovat, uzavírat jakékoli smlouvy, jimiž by Nemovitosti či kteroukoli jejich část jakkoli zcizoval, zatěžoval, zřizoval jakékoli Právo třetí osoby nebo strpěl faktické užívání Nemovitostí třetími osobami.

8. PŘEDÁNÍ, PŘEVZETÍ A UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- 8.1** Nemovitosti budou Prodávajícím Kupujícímu předány a Kupujícím převzaty nejpozději do pěti (5) dnů od provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí („**Den převzetí**“). Převzetím náleží Kupujícímu plody a užitky Nemovitostí a přechází na něj nebezpečí škody na Nemovitostech.
- 8.2** O předání a převzetí Nemovitostí (včetně součástí a příslušenství) bude sepsán mezi Stranami předávací protokol („**Předávací protokol**“).
- 8.3** K předání a převzetí Nemovitostí a k podpisu Předávacího protokolu si Strany poskytnout vzájemnou součinnost. Neposkytne-li jedna Strana druhé Straně nezbytnou součinnost k předání Nemovitostí nebo nepředá-li nebo nepřevzme-li jedna Strana Nemovitosti, zavazuje se v takovém případě uhradit druhé Straně smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.
- 8.4** Nejpozději ke Dni převzetí se Prodávající zavazuje doručit Kupujícímu kompletní dokumentaci týkající se Nemovitostí, v rozsahu nezbytném pro nerušený výkon vlastnických práv a jejich používání, provozování, udržování a opravy.
- 8.5** Ustanovení § 2088 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 8.6** Pokud po předání Nemovitostí Kupujícímu vznikne Prodávajícímu újma coby vlastníkovu Nemovitostí v souvislosti s prováděním jakýchkoli činností na Nemovitostech, včetně vůči správním orgánům anebo třetím osobám, a to až do doby zpětného předání Nemovitostí Prodávajícímu, platí, že Kupující Prodávajícímu takovou újmu nahradí.

9. Odstoupení

- 9.1** V případě, že nedojde ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí ani do dvanácti (12) měsíců od uzavření této Smlouvy, je Strana, která řádně splnila všechny své povinnosti podle článků 7.4 a 7.5 této Smlouvy, oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 9.2** Odstoupení je účinné k okamžiku doručení písemného oznámení o odstoupení druhé Straně. Bez ohledu na předcházející větu se odstoupení od této Smlouvy nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat Strany i po odstoupení od smlouvy. Pokud došlo k peněžitému plnění, vrátí Strana, které bylo plnění poskytnuto, toto plnění druhé Straně.
- 9.3** Strany v maximální možné míře vylučují ukončení této Smlouvy dle ustanovení platných právních předpisů, která nejsou výslovně uvedena v této Smlouvě. Pro vyloučení pochybností Strany vylučují možnost jednostranné výpovědi, odstoupení, domáhání se obnovení jednání o Dohodě či jakékoliv jiné ustanovení aplikovatelných právních předpisů, které by takový či podobný nárok kterékoliv Straně zakládal a příslušných práv se vzdávají.

10. Oznámení

- 10.1** Pokud není v této Smlouvě výslovně umožněno oznámení emailem, budou jakákoli oznámení nebo výzvy vyžadované podle této Smlouvy učiněny v písemné formě a doručeny osobně, zasláním doporučeně s dodejkou či kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení, nebo zasláním do datové schránky.
- 10.2** Oznámení učiněná výše uvedeným způsobem budou považována za řádně doručená Straně, které jsou určena:
- (a) v případě osobního doručení – v okamžiku přijetí oznámení či sdělení osobou uvedenou v článku 10.3 nebo osobou pověřenou v písemné formě příslušnou Stranou k převzetí daného oznámení či sdělení;

- (b) v případě zaslání doporučenou poštou – v okamžiku převzetí danou Stranou nebo, pokud daná Strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím tří pracovních dnů od data uložení zásilky na dodací poště adresáta nebo (ii) v den, kdy Strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek;
- (c) v případě zaslání kurýrem – v okamžiku převzetí danou Stranou nebo, pokud daná Strana zásilku nepřevzme, okamžikem kdy je zásilka vrácena odesílateli;
- (d) v případě zaslání do datové schránky – v okamžiku, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba, nejpozději však desátý den po dodání datové zprávy do schránky příjemce.

10.3 Pokud Kupující neoznámí Prodávajícímu písemně jinou adresu, rozumí se doručovací adresou Kupujícího:

k rukám: Ing. Leoše Anderleho
adresa: U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Pokud Prodávající neoznámí ostatním Stranám písemně jinou adresu, rozumí se doručovací adresou Prodávajícího:

k rukám: Ing. Pavla Vrchoty, ředitele odboru správy a rozvoje majetku
adresa: Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

10.4 Strana oznámí druhé Straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v článku 10.3 a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v článku 10.3 (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Stranami.

11. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

11.1 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi.

11.2 Strany vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech sporů vzniklých z této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud Strany nevyřeší spor smírnou cestou, bude takový spor včetně otázek platnosti, výkladu, vypořádání či ukončení práv vzniklých z této Smlouvy řešen věcně a místně příslušným českým soudem.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1 Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze Stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.

12.2 Žádná ze Stran není oprávněna postoupit, převést, ani zastavit tuto Smlouvu ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.

12.3 Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této Smlouvy (včetně jakéhokoli jejího odstavce, článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným nebo zdánlivým ustanovením, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, ve kterém bude (částečná nebo úplná) neplatnost Stranami uznána nebo o ní bude pravomocně rozhodnuto.

12.4 Strany na sebe pro účely této Smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765 až § 1767 Občanského zákoníku se nepoužije.

12.5 Pro vyloučení všech pochybností Strany prohlašují, že tato Smlouva není závislá na žádné jiné smlouvě uzavřené mezi Stranami.

- 12.6** Žádnou smluvní pokutou podle této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Strany na náhradu škody v plné výši.
- 12.7** Tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění 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 („**Zákon o registru smluv**“), a Strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy, a to kromě osobních údajů ve Smlouvě obsažených.
- 12.8** Tato Smlouva je platná ke dni jejího uzavření a účinná okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv.
- 12.9** Pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku k ní se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.
- 12.10** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) shodných vyhotoveních v českém jazyce, jež uschová Prodávající s tím, že po obdržení Splátky 1 na účet Prodávajícího bezodkladně předá Kupujícímu dvě (2) vyhotovení a dvě (2) vyhotovení si ponechá.
- 12.11** Strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku. K ujednáním učiněným v jiné formě (byť jen o vedlejších ujednáních) se nepřihlíží.
- 12.12** Strany se dohodly, že jejich vzájemné pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy mohou zaniknout započtením pouze na základě dohody obou Stran učiněné formou písemného dodatku k této Smlouvě, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.
- 12.13** Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: List vlastnictví

Příloha č. 1
List vlastnictví

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Prodávající

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

za **České dráhy, a.s.**

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

za **České dráhy, a.s.**

Jméno: Mgr. Michal Krapinec

Funkce: předseda představenstva

Jméno: Mgr. Michal Kraus, MSc.

Funkce: místopředseda představenstva

Kupující

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

za **HROTANO CZECH, s.r.o.**

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

za **HROTANO CZECH, s.r.o.**

Jméno: Ing. Leoš Anderle

Funkce: jednatel A

Jméno: Alexander Adámek

Funkce: jednatel B