

Smlouva o smlouvě budoucí

č. 2024/0485/OSM.DOBCH

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku účastníci (dále jen „**smlouva**“)

Smluvní strany

Real-Treuhand Reality s.r.o.

se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 145 02 763

zastoupená společností Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o., IČO: 14072432, se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1, spisová značka: C 359997, vedená u Městského soudu v Praze, zastoupenou Mgr. Petrem Křiváčkem, advokátem, ev. č. ČAK 16183, nar. ■■■ 1985, bytem Lidická tř. 186/40, 370 01 České Budějovice, společníkem a zároveň jednatelem společnosti, na základě plné moci
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Městská část Praha 8

IČ: 00063797

se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupená: Radomírem Nepilem, zástupcem starosty
(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“)

Vzhledem k tomu, že:

- A Budoucí kupující má zájem nabýt od Budoucího prodávajícího Nemovitost (jak je definována níže);
- B Budoucí prodávající má zájem Nemovitost na Budoucího kupujícího převést; a
- C Smluvní strany mají zájem ujednat si v podstatných ohledech podmínky převodu Nemovitosti ještě před okamžikem uzavření kupní smlouvy.

uzavírají Smluvní strany tuto smlouvu o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 an. Občanského zákoníku.

I. Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se Smluvní strany vzájemně zavazují uzavřít spolu v budoucnu smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k Nemovitosti (jak je vymezena níže), to vše za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále jen „**Konečná smlouva**“).
2. Nemovitostí se pro účely této smlouvy rozumí:
 - a) **jednotka č. 2530/145**, vymezená podle občanského zákoníku, umístěná na pozemku parc. č. 3672/1, vymezená v budově č.p. 2530, která je součástí tohoto pozemku; tato jednotka zahrnuje jiný nebytový prostor č. 1.04 v 1. NP Bytového domu (jak je vymezen v Konečné smlouvě) jako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech Bytového domu, pozemku parc. č. 3672/1, jehož je Bytový dům součástí, a na Funkčně souvisejících pozemcích (jak jsou vymezeny v Konečné smlouvě), o velikosti 2182/53900;
 - b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/245 na jednotce č. 2530/100**; vymezené podle občanského zákoníku, umístěné na pozemku parc. č. 3672/1, vymezené v budově č.p. 2530, která je součástí tohoto pozemku; tato jednotka zahrnuje nebytový prostor - garáž č. S1.00.2, S1.00.3 v 1. PP Bytového domu jako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech Bytového domu, pozemku parc. č. 3672/1, jehož je Bytový dům součástí a na Funkčně souvisejících pozemcích, o velikosti 9555/53900 (podílu o velikosti 1/245 na této jednotce tak odpovídá spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 39/53900); s tímto spoluvlastnickým podílem na uvedené jednotce je spojeno právo užívání **zásobovacího parkovacího stání** v garážové hale č. 49, avšak spolu s dalšími 4 spoluvlastníky podílu 1/245 na této jednotce, kteří jsou či budou vedle vlastníka jednotky č. 2530/145 zároveň vlastníky jednotky č. 2530/142, 2530/143, 2530/144, 2530/146; ohledně způsobu užívání zásobovacího parkovacího stání č. 49 se musí vlastníci těchto jednotek vzájemně dohodnout;

vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Libeň, obec Praha, část obce Libeň (dále jen „**Nemovitost**“ nebo „**Předmět prodeje**“).

3. Budoucí kupující je oprávněn zaslat Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Konečné smlouvy nejpozději do 14. 11. 2024 (včetně) a po splnění podmínek uvedených níže. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Konečné smlouvy nejpozději do 14. 11. 2024 (včetně) a po splnění podmínek uvedených níže. Budoucí prodávající, resp. Budoucí kupující, se zavazuje uzavřít Konečnou smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co bude písemně vyzván k jejímu uzavření, nejpozději však do 14 dnů po obdržení této výzvy. V případě, že výzva bude zaslána kteroukoliv Smluvní stranou méně než 14 dnů před 15. 11. 2024 a Smluvní strany se nedohodnou jinak, proběhne podpis Konečné smlouvy dne 15. 11. 2024 v 10:00 hod. v kanceláři Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o., na adrese Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1. Jestliže se některá ze Smluvních stran k podpisu nedostaví, může druhá Smluvní strana od této smlouvy odstoupit. Nebude-li uskutečněna výzva k uzavření Konečné smlouvy dle tohoto odstavce do 14. 11. 2024 (včetně), tato smlouva zaniká.

4. Oprávnění učinit výzvu dle předchozího odstavce vzniká za splnění podmínky, že výběrová komise doporučí k financování projekt vybudování dětské skupiny v Předmětu prodeje pro poskytnutí dotace Budoucímu kupujícímu z národního plánu obnovy v rámci výzvy č. 31_22_045 Budování kapacit dětských skupin dle zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů – veřejný sektor. Smluvní strany předpokládají, že ke splnění této podmínky dojde nejpozději do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy.

II.

Kupní smlouva

1. Předmětem Konečné smlouvy bude závazek Budoucího prodávajícího převést na Budoucího kupujícího vlastnické právo k Předmětu prodeje a dále závazek Budoucího kupujícího Předmět prodeje nabýt a uhradit sjednanou kupní cenu.
2. Budoucí prodávající se zavazuje, že Předmět prodeje ani jeho část až do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího nezcizí třetí osobě ani jej jakkoli nezatíží, a to vč. uzavření nájemního či obdobného vztahu, který by Předmět prodeje zatížil. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil s právním stavem Nemovitosti, jak je zachycen ve výpisu listu vlastnictví č. 17816 pro k.ú. Libeň, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Konečná smlouva, která bude na základě učiněné výzvy mezi Smluvními stranami uzavřena, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Spolu s Konečnou smlouvou se Smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu o úschově, ve znění, jež tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

III.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že by nebyly splněny podmínky dle čl. I. odst. 4 této smlouvy do 14. 11. 2024 (včetně) a v důsledku toho došlo k zániku této smlouvy v souladu s jejím čl. I. odst. 3, budou Smluvní strany v dobré víře jednat o řešení vzniklé situace, nicméně žádné z nich toto nezakládá nárok na náhradu škody z jakéhokoli titulu.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že by na základě Konečné smlouvy nemohlo dojít k převodu Předmětu prodeje do vlastnictví Budoucího kupujícího, zavazují se smluvní strany vzájemně uzavřít smlouvu takovou, aby její obsah co nejvíce odpovídal úmyslu smluvních stran dle této smlouvy, tedy tak aby Budoucí kupující nabyl vlastnické právo k Předmětu prodeje.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Budoucí kupující.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

3. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být neplatnými, případně se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se Smluvní strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem nejvíce podobá neplatnému ustanovení.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž Budoucí prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a Budoucí kupující obdrží dvě (2) vyhotovení.
5. Tuto smlouvu lze doplňovat nebo měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
6. Smluvní strany se dohodly, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 a § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své pravé, svobodné a vážně míněné vůle, nikoliv v tísní nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Dále Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím uzavřením přečetly, jejímu obsahu zcela porozuměly a bezvýhradně s ním souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Zastupitelstvo městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 19. 6. 2024, č. Usn ZMC 029/2024

Budoucí kupující

V Praze dne

za Městskou část Praha 8
Radomír Nepil



Budoucí prodávající

V Praze dne

za Real-Treuhand Reality s.r.o.
Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o.,
zastoupená jednatelem Mgr. Petrem
Křiváčkem,
na základě plné moci

27.6.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 11:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň

List vlastnictví: 17816

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Real-Treuhand Reality s.r.o., Dlouhá 733/29, Staré Město, 11000 Praha 1	14502763	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2530/145	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	2182/53900
Vymezeno v:				
Parcela	3672/1	zastavěná plocha a nádvoří		1262m2
Součástí je stavba: Libeň, č.p. 2530, byt.dům, LV 17815				
	3672/5	ostatní plocha	ostatní	24m2
	3954/10	ostatní plocha	komunikace	66m2
	3954/11	ostatní plocha	komunikace	43m2
	3954/12	ostatní plocha	zeleň	13m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 18.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 09:14:21. Zápis proveden dne 16.06.2022.

Pro: Real-Treuhand Reality s.r.o., Dlouhá 733/29, Staré Město,
11000 Praha 1

V-34134/2022-101
RČ/IČO: 14502763

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 11:15:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 17816

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotoveno: 29.01.2024 11:35:17

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užíat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

č.

mezi:

Real-Treuhand Reality s.r.o.

se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 145 02 763, DIČ: CZ14502763

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 212224

zastoupená společností Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o., IČO: 14072432, se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1, spisová značka: C 359997, vedená u Městského soudu v Praze, zastoupenou Mgr. Petrem Křiváčkem, advokátem, ev. č. ČAK 16183, nar. ■■■ 1985, bytem Lidická tř. 186/40, 370 01 České Budějovice, společníkem a zároveň jednatelem společnosti, na základě plné moci

dále jako „**Prodávající**“ nebo „**strana Prodávající**“

na straně jedné

a

Městská část Praha 8

IČ: 00063797

se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupena

dále jako „**Kupující**“ nebo „**strana Kupující**“

na straně druhé

(společně dále jen "smluvní strany" nebo "strany")

I.

Prohlášení prodávajícího

- 1.1. Prodávající jako výlučný vlastník mj. pozemků parc. č. 3672/1, 3672/4, 3672/5, 3672/6, 3672/7, 3954/4, 3954/10, 3954/11, 3954/12, obec Praha, část obce Libeň, katastrální území Libeň, všechny vedeny u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, postavil na pozemku parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň, budovu č.p. 2530 s obchodním názvem „**Rezidence Zenklova**“. Budova č.p. 2530 je tedy postavena pozemku parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň, a je jeho součástí (dále jen „**Bytový dům**“ nebo „**Budova**“). Kolaudační souhlas pro Bytový dům vydala dne 20.12.2021 Městská část Praha 8, Úřad městské části, Odbor územního rozvoje a výstavby, ze dne 20.12.2021, spis. zn.: MCP8 446190/2021/OV.Fe, č.j.: MCP8 507770/2021.
- 1.2. Prodávající se stal na základě Prohlášení učiněného v souladu se zněním § 1166 a násl. občanského zákoníku, dne 18.5.2022 (dále jen „**Prohlášení**“), kterým rozdělil nemovitou věc na vlastnické právo k jednotkám a vymezil společné části nemovité věci, vlastníkem jednotek vymezených v Bytovém domě, který je součástí pozemku parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň.
- 1.3. Pozemky parc. č. 3672/5, 3954/10, 3954/11, 3954/12, k.ú. Libeň jsou na základě Prohlášení pozemky funkčně souvisejícími s provozem a správou Bytového domu a s užíváním jednotek, ve smyslu ust. § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a příslušný podíl na těchto pozemcích je tak nabýván spolu s jednotkou (dále jen „**Funkčně související pozemky**“).

- 1.4. Prodávající dále v Prohlášení vymezil společné části nemovité věci. Společné části jsou podrobně uvedeny v Prohlášení. Kupující prohlašuje, že byl s Prohlášením seznámen.

II.

Předmět převodu

- 2.1. Předmětem převodu se pro účely této smlouvy rozumí:

- a) **jednotka č. 2530/145**, vymezená podle občanského zákoníku, umístěná na pozemku parc. č. 3672/1, vymezená v budově č.p. 2530, která je součástí tohoto pozemku; tato jednotka zahrnuje jiný nebytový prostor č. 1.04 v 1. NP Bytového domu jako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech Bytového domu, pozemku parc. č. 3672/1, jehož je Bytový dům součástí, a na Funkčně souvisejících pozemcích, o velikosti 2182/53900;
- b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/245 na jednotce č. 2530/100**; vymezené podle občanského zákoníku, umístěné na pozemku parc. č. 3672/1, vymezené v budově č.p. 2530, která je součástí tohoto pozemku; tato jednotka zahrnuje nebytový prostor - garáž č. S1.00.2, S1.00.3 v 1. PP Bytového domu jako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech Bytového domu, pozemku parc. č. 3672/1, jehož je Bytový dům součástí a na Funkčně souvisejících pozemcích, o velikosti 9555/53900 (podílu o velikosti 1/245 na této jednotce tak odpovídá spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 39/53900); s tímto spoluvlastnickým podílem na uvedené jednotce je spojeno právo užívání **zásobovacího parkovacího stání** v garážové hale č. 49, avšak spolu s dalšími 4 spoluvlastníky podílu 1/245 na této jednotce, kteří jsou či budou vedle vlastníka jednotky č. 2530/145 zároveň vlastníky jednotky č. 2530/142, 2530/143, 2530/144, 2530/146; ohledně způsobu užívání zásobovacího parkovacího stání č. 49 se musí vlastníci těchto jednotek vzájemně dohodnout;

vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Libeň, obec Praha, část obce Libeň. Dále vše „**Předmět převodu**“.

- 2.2. **Jiný nebytový prostor č. 1.04** je nebytovým prostorem umístěným v 1. NP Bytového domu. Užitná podlahová plocha nebytového prostoru je 217,4 m², prodejní podlahová plocha nebytového prostoru určená dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je **218,2 m²**.

Nebytový prostor se skládá z následujících místností a příslušenství o následující ploše:

<i>Popis místností</i>	<i>Výměra</i>
Hlavní místnost	209,5 m ²
Předsíň	5,3 m ²
Koupelna	1,3 m ²
WC	1,3 m ²
Užitná podlahová plocha nebytového prostoru celkem	217,4 m ²
Konstrukce	0,8 m ²
Prodejní podlahová plocha nebytového prostoru dle nař. vlády č. 366/2013 Sb.	218,2 m²

Nebytový prostor č. 1.04 je vybaven veškerým smluvně dohodnutým standardním vybavením uvedeným v příloze č. 2 - Kvalitativní standard pro klienty.

- 2.3. **Garážová hala č. S1.00.2, S1.00.3** je nebytový prostor – bez vybavení, umístěný v 1. PP Bytového domu. Prodejní podlahová plocha garážové haly určená dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je **955,5 m²**. S převáděným spoluvlastnickým podílem na uvedené jednotce 2530/100 o velikosti id 1/245 je spojeno právo užívání **zásobovacího parkovacího stání** v garážové hale č. 49, avšak spolu s dalšími 4 spoluvlastníky podílu 1/245 na jednotce 2530/100, kteří jsou či budou vedle vlastníka jednotky č. 2530/145 zároveň vlastníky jednotky č. 2530/142, 2530/143, 2530/144, 2530/146; ohledně způsobu užívání zásobovacího parkovacího stání č. 49 se musí vlastníci těchto jednotek vzájemně dohodnout. Kupující dále výslovně prohlašuje, že bude užívat výlučně parkovací stání, které mu bylo v této smlouvě přiděleno, a že nebude bránit žádným způsobem řádnému užívání garážové haly jinými spoluvlastníky. Kupující je informován o znění Dohody spoluvlastníků o užívání společné věci ze dne 28.7.2022 a k této dohodě přistupuje.

III.

Projev vůle

- 3.1. Prodávající touto smlouvou prodává do vlastnictví strany Kupující Předmět převodu uvedený a popsáný v čl. II této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím za níže uvedenou dohodnutou kupní cenu a strana Kupující prohlašuje, že za takto níže dohodnutou kupní cenu Předmět převodu do svého vlastnictví kupuje.
- 3.1. Pro vyloučení pochybností Kupující prohlašuje, že předmět převodu nabývá do majetku Hlavního města Prahy svěřeného Kupujícímu.

IV.

Kupní cena

- 4.1. Kupní cena Předmětu převodu je sjednána dohodou smluvních stran v celkové výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých). Dohodnutá kupní cena v sobě již zahrnuje DPH v zákonné sazbě.

Kupní cena dle tohoto článku smlouvy sestává z:

- a) ceny jednotky č. 2530/145, která činí 20.581.157,- Kč bez DPH (sazba DPH 21 %);
- b) ceny převáděného spoluvlastnického podílu na jednotce č. 2530/100, která činí 80.000,- Kč bez DPH (sazba DPH 21 %).

- 4.2. Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu takto:

- celá částka kupní ceny ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých) bude Kupujícím uhrazena převodem na účet advokátní úschovy společnosti Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o., IČ: 14072432, se sídlem Dlouhá 733/29, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Schovatel**“), vedený jako úschovní účet Schovatele, č. ú./2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**Advokátní úschova**“), v souladu se smlouvou o advokátní úschově, jež bude uzavřena současně s uzavřením této kupní smlouvy mezi Prodávajícím, Kupujícím a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), a to následujícím způsobem:

- celou kupní cenu ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých) uhradí Kupující na účet Advokátní úschovy z vlastních prostředků nejpozději **do 21 dní od uzavření této kupní smlouvy**,

Nebude-li výše uvedená částka složena na účet Advokátní úschovy řádně a včas v souladu s touto smlouvou a se Smlouvou o úschově, vzniká Prodávajícímu právo na odstoupení od této kupní smlouvy. Do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne připsání částky **25.000.000,- Kč** do Advokátní úschovy, nejdříve však poté, kdy mu bude Kupujícím předloženo potvrzení procesní správnosti návrhu na vklad v souladu s čl. 6.1 této Smlouvy, Schovatel podá v souladu se Smlouvou o úschově návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího u příslušného katastrálního úřadu.

4.3. V souladu se Smlouvou o úschově nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů po předložení:

- originálu výpisu z katastru nemovitostí, v němž bude v části A LV zapsán Kupující jako vlastník Předmětu převodu podle této smlouvy a současně z tohoto listu vlastnictví bude patrné, že na jednotce č. 2530/145 nevážnou žádná jiná práva a omezení ve prospěch jiných osob než Kupujícího (s výjimkou věcných břemen či jiných věcných práv uvedených v této smlouvě), a ze kterého bude dále vyplývat, že jednotka č. 2530/145 není dotčena změnou právních vztahů (plombou) ani poznámkou (s výjimkou poznámky výhrady, že upevněný stroj není součástí nemovitosti, jak uvedeno v této smlouvě), ani jiným zápisem, vše s výjimkou takových zápisů, které byly zapsány pro úkony či závazky Kupujícího,

bude kupní cena nacházející se v Advokátní úschově ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých), poukázána na bankovní účet Prodávajícího č. [REDACTED] vedený u Raiffeisenbank, a.s. Jako variabilní symbol platby bude uvedeno **2530145**.

4.4. Pokud se v souladu se Smlouvou o úschově vrátí celá částka kupní ceny Kupujícímu, mohou Kupující i Prodávající od této Smlouvy do 3 měsíců od vyplacení takto vrácené kupní ceny odstoupit.

V.

Práva a závazky, týkající se budovy a jednotky, správa budovy

- 5.1. Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje pro Společenství vlastníků pro dům Zenklova 2530/23, Praha 8 - Libeň, IČO: 17262844, se sídlem Zenklova 2530/23, Libeň, 180 00 Praha 8 (dále jen „SVJ“), správce, který byl vybrán Prodávajícím na základě výběrového řízení. Správcem je společnost CENTRA a.s., IČ: 186 28 966, se sídlem Na Zatlanech 1350/13, Praha 5. Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí budovy jsou uvedeny v Prohlášení vlastníka a dále ve stanovách SVJ, které přijal Prodávající, a domovním řádem, který je závazný pro všechny vlastníky i uživatele jednotek v domě a je součástí stanov. Vlastníci jednotek mají právo užívat jednotky tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v Bytovém domě. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Bytového domu podle svých spoluvlastnických podílů, není-li stanoveno jinak. Správce sestavuje na každý rok rozpočet Bytového domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
- 5.2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiná věcná práva výkon vlastnického práva omezující, či taková, která snižují hodnotu nemovitosti, vyjma těch, která vyplývají z obvyklých smluv se správcem sítě a ze smluv na

provádění oprav, zajišťování provozu či údržby těchto sítí a zařízení nebo Bytového domu (zejména údržby a oprav infrastruktury, obvodového pláště bytového objektu, rozvodu médií apod.) a dále ze smluv s Dopravním podnikem hl. m. Prahy z důvodu umístění závěsných bodů trolejí na Bytovém domě a provozu tramvajové dráhy před Bytovým domem. Z těchto smluv byla ke dni uzavření této smlouvy uzavřena smlouva o:

- a) Dne 24.2.2022 byla uzavřena mezi Prodávajícím jako povinným a PREDistribuce, a.s., IČ: 27376516, jako oprávněným, Smlouva o zřízení věcného břemene ev. č.: VV/G33/15266/2156352. Povinný, jako vlastník pozemků parc. č. 3672/1 a 3954/4, vše k. ú. Libeň, zřídil k pozemkům ve prospěch oprávněného právo odpovídající věcnému břemenu za účelem umístění a provozování součásti distribuční soustavy – kabelového vedení NN a telekomunikačního vedení, jehož obsahem je právo oprávněného zřídít, provozovat, opravovat a udržívat součást distribuční soustavy na předmětných pozemcích. Věcné břemeno zahrnuje též právo oprávněného zřídít, mít a udržívat na pozemcích potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění. Rozsah věcného břemene je vymezen v čl. III smlouvy a v geometrickém plánu č. 5034-566/2021. Sp. zn. KN **V-13359/2022-101**.
- b) Dne 4.5.2022 byla uzavřena mezi Prodávajícím jako povinným a ENGEN s.r.o., IČ: 283 73 057, jako oprávněným, Smlouva o zřízení služebnosti. Služebnost spočívá v právu společnosti ENGEN s.r.o. umístit a provozovat v pozemku parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň, jejíž součástí je Bytový dům, tepelný zdroj (technologie výměňkové stanice sestávající se především z výměníků tepla, zásobníků teplé vody, čerpadel, rozdělovače a sběrače, trubních rozvodů, rozvaděče silnoproudu, měření a regulace) nacházející se v místnosti č. S1.00.7 v 1. PP Bytového domu, dále umístit a provozovat v uvedeném pozemku teplovodní přípojku, a dále věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy za účelem trvalého přístupu společnosti ENGEN s.r.o. a osob jím pověřených k přípojce a tepelnému zdroji v rozsahu potřebném pro účely jejich provozování, provádění kontroly, údržby, oprav, výměny, úprav z důvodu modernizace nebo zlepšení výkonnosti a případně odstranění. Sp. zn. KN **V-30397/2022-101**.
- c) Dne 19.9.2018 byla uzavřena mezi Prodávajícím jako povinným, s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciová společnost, IČ: 00005886 (dále jen také jen „DP“), jako oprávněným, Smlouva o výstavbě v území ovlivňovaném provozem dráhy, č. smlouvy RS: 000 586 00 18. Bytový dům se nachází v přímém sousedství tramvajové dráhy, kterou vlastní a provozuje DP. V rámci chystané výstavby tak bylo nezbytné uzavřít tuto smlouvu, jelikož Bytový dům je ovlivňován provozem tramvajové dráhy a je ohrožen vibracemi, hlukem a bludnými proudy, které provoz tramvajové dráhy způsobuje. Na základě této smlouvy pak bylo zřízeno ve prospěch DP věcné břemeno k tíži aktuálních pozemků parc. č. 3672/1, 3672/4, 3672/5, 3672/6, 3672/7, 3954/10, 3954/11, 3954/12 a 3954/4, vše k.ú. Libeň, spočívající v povinnosti povinného strpět existenci tramvajové dráhy a strpět projevy vlivů mající původ v provozu tramvajové dráhy. Rovněž na základě této smlouvy došlo ke zřízení věcného práva vzdání se práva na náhradu škody v důsledku provozu tramvajové dráhy, a to v rozsahu dále popsáním v této smlouvě. Sp. zn. KN **V-65512/2018-101**.
- d) Dne 4.5.2022 bylo podepsáno Souhlasné prohlášení Prodávajícího a ENGEN s.r.o., IČ: 283 73 057, o výhradě vlastnictví stroje – tepelného zdroje (technologie výměňkové stanice sestávající se především z výměníků tepla, zásobníků teplé vody, čerpadel, rozdělovače a sběrače, trubních rozvodů, rozvaděče silnoproudu, měření a regulace) umístěného v pozemku parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň, jehož součástí je Bytový dům, které tak netvoří součást nemovité věci a je ve vlastnictví ENGEN s.r.o. Tato výhrada je zapisována poznámkou do katastru nemovitostí. Sp. zn. KN **Z-20384/2022-101**.

- e) Vlastníci jednotek v Bytovém domě uzavřeli dne 25.5.2023 se společností CETIN a.s., IČ: 040 84 063 (dále jen „CETIN“) Smlouvu o zřízení služebnosti, na základě bylo zřízeno věcné břemeno inženýrské sítě – podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, tj. HDPE trubky, optické kabely ve prospěch CETIN, k tíži všech jednotek v Bytovém domě, nicméně věcné břemeno se vztahuje k pozemku parc. č. 3672/1 v k.ú. Libeň. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou. Sp. zn. KN **V-37899/2023**.
- f) Vlastníci jednotek v Bytovém domě jakožto Povinní uzavřeli dne 13.6.2023 s DP jakožto oprávněným Smlouvu o zřízení pozemkové služebnosti, spočívající v právu umístění, provozování a užívání závěsných bodů sloužících pro uchycení nosné sítě trolejového vedení na budově č.p. 2530, k.ú. Libeň, jejich provozování a udržování, jakož i v právu provádět úpravy za účelem jejich obnovy, výměny, modernizace, včetně jejich odstranění. Služebnost dále spočítá v právu vstupu a vjezdu na pozemek parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň, resp. v právu umožnění vstupu do budovy č.p. 2530, k.ú. Libeň, k závěsným bodům či jiným částem trolejového vedení. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou k tíži všech jednotek v Bytovém domě ve prospěch DP, nicméně vztahuje se k budově č.p. 2530, která je součástí pozemku parc. č. 3672/1, k.ú. Libeň. Sp. zn. **V-38173/2023-101**.

Dále byly uzavřeny Prodávajícím smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, k jejichž vkladu na základě těchto smluv teprve dojde, přičemž Kupující prohlašuje, že s uzavřením těchto smluv o zřízení věcného břemene souhlasí, je si jich vědom, a bude-li to potřeba, poskytne nezbytnou součinnost potřebnou k zápisu těchto smluv do katastru nemovitostí a na žádost Prodávající poskytne k uzavření takové smlouvy Prodávajícímu plnou moc. Jedná se o následující smlouvy:

- g) Dne 27.4.2020 uzavřel Prodávající, jako budoucí oprávněný, s Hlavním městem Praha, IČ: 000 64 581, jako budoucím povinným, Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti č. SOB/36/03/001756/2019. Na základě této smlouvy se smluvní strany zavázaly uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene spočívající ve služebnosti zahrnující právo vybudovat na pozemcích parc.č. 1953/5, 3954/1 a 3954/2, k.ú. Libeň, přístupové chodníky a vjezd do Bytového domu, právo vstupovat a vjíždět na ně za účelem užívání a zabezpečení provozu, opravy a údržby zařízení.
- h) Dne 17.8.2021 uzavřel Prodávající, jako budoucí oprávněný, s Hlavním městem Praha, IČ: 000 64 581, jako budoucím povinným, Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. TSK: 5/17/520/0441/50. Na základě této smlouvy se smluvní strany zavázaly uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene spočívající ve služebnosti zahrnující právo vybudovat a umístit na služebných pozemcích parc. č. 3955/1, 3954/1 a 3954/2, k.ú. Libeň, vodovodní přípojku, přípojku splaškové kanalizace a přípojku dešťové kanalizace, a právo provozování a údržby této inženýrské sítě.

Veškeré náklady na dosud nezřízená věcná břemena ponese Prodávající.

- 5.3. Stav nebytového prostoru bude stranami odsouhlasen při protokolárním předání nebytového prostoru a případné nedostatky budou zaprotokolovány v předávacím protokolu spolu s případným termínem pro jejich odstranění.
- 5.4. Prodávající prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí není v úpadku, ani že proti němu není vedeno a ani nehrozí žádné soudní, správní, nalézací, exekuční či jiné řízení, či jednání před jakýmkoliv orgánem jakékoliv jurisdikce, které by důvodně mohlo jednotlivě nebo v souhrnu s dalšími okolnostmi zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat Předmětu převodu a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících, popřípadě nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost strany Prodávající splnit závazky z této smlouvy vyplývající.

VI. Související ujednání

- 6.1. Strana Kupující se stane vlastníkem Předmětu převodu pravomocným povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. V souladu s § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, Kupující před podáním návrhu na zahájení vkladového řízení předloží návrh na vklad do katastru nemovitostí spolu s potřebnými dokumenty hl. m. Praze k potvrzení procesní správnosti. Potvrzení správnosti předloží Kupující Schovateli. V případě, že hl. m. Praha bude mít ke znění návrhu na vklad výhrady, v důsledku kterých nebude potvrzení procesní správnosti vydáno, zavazují se smluvní strany postupovat tak, aby byly napraveny nedostatky původního návrhu na vklad v souladu s požadavky hl. m. Prahy.
- 6.2. Pokud Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha návrh na vklad vlastnických práv dle této smlouvy pravomocně zamítne nebo řízení pravomocně zastaví, případně vyzve účastníky k doplnění listin, jsou smluvní strany povinny poskytnout si součinnost při řešení této situace, zejména jsou povinny vypracovat a podepsat novou smlouvu stejného obsahu splňující podmínky nebo požadavky Katastrálního úřadu, případně doložit předpokládané listiny ve stanovených lhůtách.
- 6.3. Nebezpečí vzniku škody přechází z Prodávajícího na Kupujícího dnem předání Předmětu převodu.
- 6.4. Předmět převodu bude straně Kupující protokolárně předán do užívání v termínu dohodnutém oběma smluvními stranami, nejpozději však do 14 dnů po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. Předmět převodu bude straně Kupující protokolárně předán do užívání vyklizený a čistý. O předání Předmětu převodu bude stranami pořízen protokol o předání a převzetí Předmětu převodu s tím, že při tomto předání a převzetí předá Prodávající straně Kupující Předmět převodu a dokumentaci vztahující se k Předmětu převodu spolu s klíči od nebytového prostoru. Součástí protokolu o předání a převzetí bude též uvedení stavu měřidel médií dodávaných do nebytového prostoru. Kupující se zavazuje na sebe nejpozději do 7 dnů od protokolárního převzetí přehlásit dodávky elektrické energie a Prodávající se k tomuto zavazuje poskytnout Kupujícímu případnou potřebnou součinnost. Případné závady, které nebrání řádnému užívání Předmětu převodu, nejsou pro stranu Kupující důvodem k odmítnutí Předmět převodu převzít. Ode dne převzetí Předmětu převodu je Kupující povinen hradit veškeré náklady a služby s Předmětem převodu spojené a související. Prodávající se zavazuje zaplatit Kupujícímu nebo přímo příslušným dodavatelům služeb veškeré nedoplatky související s užíváním Předmětu převodu vzniklé do dne předání Předmětu převodu. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které mu budou případně vyplaceny. Pokud se strana Kupující nedostaví k převzetí Předmětu převodu v dohodnutém ani v náhradně sjednaném termínu, nebo jej neoprávněně odmítne protokolárně převzít, má se za to, že byl Předmět převodu předán v den provedení vkladu vlastnického práva, současně od stejného dne nastávají veškeré účinky, které jsou spojené s protokolárním převzetím Předmětu převodu.
- 6.5. Prodávající poskytuje Kupujícímu záruku za jakost stavební části Předmětu převodu v délce čtyřadvaceti (24) měsíců, dále záruku za jakost zařizovacích předmětů a technického vybavení a technologického zařízení v délce čtyřadvaceti (24) měsíců. Záruční doba počíná běžet dnem protokolárního převzetí Předmětu převodu podle této smlouvy, u jednotek, které jsou

v podílovém spoluvlastnictví (např. jednotka zahrnující garáž) a u společných částí domu dnem zahájení jejich užívání, tj. dnem jejich převzetí jednotky prvním kupujícím jednotky v domě. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy Kupující neposkytne nutnou součinnost Prodávajícímu při posouzení oprávněnosti a odstraňování reklamované vady tím, že neumožní Prodávajícímu přístup do nebytového prostoru k posouzení reklamace či provedení opravy v předem vzájemně dohodnutém termínu, platí, že Kupující nadále na této reklamaci netrvá a Prodávající řešení takové reklamace, bez vlivu na běh záruční doby, odloží. Prodávající neodpovídá za vady převáděných prostor, ani za vady na společných částech domu, které vznikly v důsledku zásahů Kupujícího či třetích osob, provedených bez souhlasu Prodávajícího, do konstrukce bytových a nebytových prostor nebo společných částí Bytového domu. Ustanovením o záruce není nikterak dotčeno ustanovení § 2129 odst. 2 občanského zákoníku. Kupující potvrzuje, že byl seznámen s reklamačním řádem.

- 6.6. Kupující potvrzuje, že mu byl při podpisu této smlouvy předán průkaz energetické náročnosti Budovy.
- 6.7. Veškeré marketingové podklady (vizualizace, prezentace na webu, letáky apod.) jsou pouze orientační a nepředstavují závazný stav projektu či vybavení nemovitosti.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy, a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této smlouvy. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo se kdykoli stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
- 7.2. Tato smlouva je vypracována v 6 (šesti) stejnopisech, přičemž na jednom stejnopisu budou podpisy smluvních stran ověřeny (s výjimkou úředního ověření podpisu těch osob, které mají u příslušného katastrálního úřadu uložen svůj podpisový vzor) a na zbývajících vyhotoveních nebudou podpisy smluvních stran úředně ověřeny. Dvě vyhotovení této smlouvy bez ověřených podpisů obdrží strana Kupující, jedno vyhotovení této smlouvy bez ověřených podpisů je určeno pro schválení návrhu na vklad v souladu s čl. 6.1 této Smlouvy a pro ty účely je obdrží strana Kupující, jedno vyhotovení této smlouvy bez ověřených podpisů obdrží strana Prodávající, jedno vyhotovení této smlouvy bez ověřených podpisů obdrží Schovatel a zbývajících vyhotovení této smlouvy bude uloženo u Schovatel v souladu se Smlouvou o úschově, aby jej v souladu se smluvním ujednáním podal k příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 7.3. Spolu s touto Smlouvou smluvní strany podepíší dva návrhy na zahájení vkladového řízení, z nichž jeden smluvními stranami podepsaný návrh bude v souladu s čl. 6.1 předložen ke schválení hl. m. Prahou. Smluvní strany se dohodly, že druhý smluvními stranami podepsaný návrh na zahájení vkladového řízení bude v souladu se Smlouvou o úschově Schovatelem podán příslušnému katastrálnímu úřadu společně s jedním stejnopisem této smlouvy a dalšími

nezbytnými přílohami nejdříve po složení kupní ceny do Advokátní úschovy v souladu s článkem IV. odst. 4.2. této smlouvy. K zajištění splnění tohoto ujednání si smluvní strany dohodly, že složení kupní ceny v souladu s článkem IV. odst. 4.2 této smlouvy ve výši 25.000.000,- Kč představuje odkládací podmínku pro účinnost těch ustanovení této smlouvy, jež se bezprostředně týkají převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Kupujícího. Splnění této odkládací podmínky bude pro účely vkladového řízení doloženo písemným potvrzením o složení kupní ceny vydaným Schovatelem.

- 7.4. Kupující v souladu se zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platné znění, prohlašuje, že jedná svým jménem, že prostředky na kupní cenu nabyt v souladu s právními předpisy, že uvedenou transakcí nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu a že není politicky exponovanou osobou.
- 7.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla zneužita tíseň, nezkušenost, rozumová slabost, rozrušení či lehkomyšlnost druhé strany. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.
- 7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Kupující.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Zastupitelstvo městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: XX. XX. XXXX, č. Usn ZMC XXXX/XXXX

V Praze dne 2024

V Praze dne 2024

.....
Prodávající:
Za Real-Treuhand Reality s.r.o.
Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář
s.r.o., zastoupená jednatelem Mgr. Petrem
Křiváčkem
na základě plné moci

.....
Kupující:
Městská část Praha 8
.....

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Půdorysný plán nebytového prostoru č. 1.04
Příloha č. 2 - Seznam standardního vybavení nebytového prostoru
Příloha č. 3 - Půdorysný plán 1. PP
Příloha č. 4 - Plná moc pro zastupování

SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

Č.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o.

IČ: 14072432

se sídlem Dlouhá 733/29, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 359997

zastoupená Mgr. Petrem Křiváčkem, advokátem, ev. č. ČAK 16183, společníkem a zároveň jednatelem společnosti

(dále jen „**Schovatel**“)

a

Real-Treuhand Reality s.r.o.

se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 145 02 763

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 212224

zastoupená Mag. Gerhardem Hacklem a JUDr. Gabrielou Haskovou, jednatelem

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Městská část Praha 8

IČ: 00063797

se sídlem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupena

e-mail:, tel.:

(dále jen „**Kupující**“)

tuto

smlouvu o advokátní úschově

(dále jen „smlouva“)

I.

(1) Prodávající a Kupující spolu dnešního dne uzavřeli smlouvu o převodu vlastnictví jednotky (dále jen „**Kupní smlouva**“) o převodu vlastnictví následujících nemovitostí:

- a) **jednotky č. 2530/145** vymezené podle občanského zákoníku, umístěné na pozemku parc. č. 3672/1, vymezené v budově č.p. 2530 (dále jen „**Bytový dům**“), která je součástí tohoto pozemku; tato jednotka zahrnuje jiný nebytový prostor č. 1.04 v 1. NP Bytového domu jako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech Bytového domu, pozemku parc. č. 3672/1, jehož je Bytový dům součástí, a na funkčně souvisejících pozemcích, o velikosti 2182/53900;
- b) **spoluvlastnického podílu o velikosti 1/245 na jednotce č. 2530/100**; vymezené podle občanského zákoníku, umístěné na pozemku parc. č. 3672/1, vymezené v budově č.p. 2530, která je součástí tohoto pozemku; tato jednotka zahrnuje nebytový prostor - garáž č. S1.00.2, S1.00.3 v 1. PP Bytového domu jako prostorově oddělenou část Bytového domu a podíl na společných částech nemovité věci, tedy na společných částech Bytového domu, pozemku parc. č. 3672/1, jehož je Bytový dům součástí a na funkčně souvisejících pozemcích, o

velikosti 9555/53900 (podílu o velikosti 1/245 na této jednotce tak odpovídá spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 39/53900); s tímto spoluvlastnickým podílem na uvedené jednotce je spojeno právo užívání **zásobovacího parkovacího stání** v garážové hale č. 49, avšak spolu s dalšími 4 spoluvlastníky podílu 1/245 na této jednotce, kteří jsou či budou vedle vlastníka jednotky č. 2530/145 zároveň vlastníky jednotky č. 2530/142, 2530/143, 2530/144, 2530/146; ohledně způsobu užívání zásobovacího parkovacího stání č. 49 se musí vlastníci těchto jednotek vzájemně dohodnout;

vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Libeň, obec Praha, část obce Libeň (dále jen „**Nemovitosti**“ či též jen „**Předmět převodu**“).

(2) Prodávající a Kupující prohlašují, že Kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod Nemovitostí specifikovaných v odst. (1) tohoto článku, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, uzavřeli za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých), za podmínek stanovených Kupní smlouvou.

(3) Za účelem úhrady kupní ceny, uvedené v článku I. odst. (2) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že kupní cenu ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých) složí Kupující do advokátní úschovy Schovatele (dále též jen „**Předmět úschovy**“).

II.

(1) Kupující se zavazuje uhradit z vlastních zdrojů částku ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých) do advokátní úschovy bezhotovostním převodem na účet č./2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to nejpozději **do 21 dnů od uzavření této smlouvy**. Schovatel se zavazuje složení kupní ceny ve výši 25.000.000,- Kč obratem potvrdit Prodávajícímu ve formě dostatečné pro podání návrhu na vklad dle Kupní smlouvy.

(2) Schovatel se zavazuje uvolnit Předmět úschovy tak, že do 5 (pěti) pracovních dnů po předložení:

- originálu výpisu z katastru nemovitostí, v nichž bude v části A LV zapsán Kupující jako vlastník Předmětu převodu podle Kupní smlouvy a současně z tohoto listu vlastnictví bude patrné, že na jednotce č. 2530/145 nevážnou žádná jiná práva a omezení ve prospěch jiných osob než Kupujícího (s výjimkou věcných břemen uvedených v Kupní smlouvě), a ze kterého bude dále vyplývat, že jednotka č. 2530/145 není dotčena změnou právních vztahů (plombou) ani poznámkou (s výjimkou poznámky výhrady, že upevněný stroj není součástí nemovitosti, jak uvedeno v Kupní smlouvě), ani jiným zápisem, vše s výjimkou takových zápisů, které byly zapsány pro úkony či závazky Kupujícího,

poukáže Schovatel kupní cenu nacházející se v advokátní úschově ve výši **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet pět milionů korun českých) na bankovní účet Prodávajícího č. [REDACTED], vedený u Raiffeisenbank, a.s. Jako variabilní symbol platby bude uvedeno **2530145**.

(3) Prodávající a Kupující dále požádali Schovatele, aby přijal do úschovy jedno vyhotovení Kupní smlouvy s ověřenými podpisy spolu s jedním vyhotovením podepsaného a okolkovaného návrhu na vklad Kupní smlouvy do katastru nemovitostí a dalšími nezbytnými přílohami návrhu (dále jen též „**Listiny**“). Přijetí těchto Listin Schovatel podpisem této smlouvy potvrzuje.

(4) Smluvní strany se dohodly, že Schovatel podá návrh spolu s ostatními Listinami příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 6 pracovních dnů poté, co bude (i) zaplacená (tj. složena na účet úschov) celá sjednaná kupní cena ve výši 25.000.000,- Kč (slovy: dvacet pět milionů korun českých) a zároveň (ii) bude Schovateli ze strany Kupujícího předložen originál potvrzení procesní správnosti návrhu na vklad ve smyslu § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, podle toho, která z těchto podmínek bude splněna později.

(5) Kopii návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy opatřenou potvrzením o doručení předá Schovatel do 5 pracovních dnů od jeho doručení příslušnému katastrálnímu úřadu Kupujícímu a Prodávajícímu.

(6) Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nedojde ke splnění podmínek pro podání návrhu specifikovaných v odst. (4) tohoto článku ani do 16. 12. 2024, Schovatel převede již uhrazenou část kupní ceny, která se nachází v advokátní úschově, na účet (účty), ze kterého byly prostředky na úschovní účet poukázány, a Listiny zničí.

III.

(1) V případě, že Předmět úschovy bude složen na účet advokátní úschovy v souladu s touto smlouvou a Schovateli bude předloženo pravomocné usnesení příslušného katastru nemovitostí o zamítnutí návrhu na zápis vlastnického práva ve prospěch Kupujícího nebo pravomocné usnesení o zastavení řízení ve věci zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle Kupní smlouvy, vyčká Schovatel společného pokynu Prodávajícího a Kupujícího, učiněného nejpozději do čtrnácti (14) dnů po předložení jedné z citovaných listin. Pokud tato lhůta uplyne marně, převede Schovatel již uhrazenou část kupní ceny, která se nachází v advokátní úschově na účet (účty) ze kterého byly prostředky na úschovní účet poukázány, a Listiny, jestliže je bude mít v držení, zničí.

(2) Nastane-li jiný důvod, pro nějž nedojde k uvolnění finančních prostředků složených do advokátní úschovy, než který je předvídan touto smlouvou, a ani nedojde k jiné dohodě Prodávajícího a Kupujícího, vyčká Schovatel s výplatou prostředků v úschově na předložení pravomocného rozsudku soudu, příp. jiného vykonatelného rozhodnutí soudu, z jehož obsahu bude vyplývat, komu mají být složené a dosud nevyplacené finanční prostředky z advokátní úschovy vydány. V těchto případech vyplatí Schovatel nevyplacené uschované finanční prostředky z úschovy do 5 (pěti) pracovních dnů od předložení příslušné listiny.

IV.

(1) Strany sjednaly, že úroky z Předmětu úschovy dle této smlouvy připsané bankou, náleží Schovateli.

V.

(1) Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) stejnopisech, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení, s výjimkou Kupujícího, jenž obdrží dvě vyhotovení.

(2) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Kupující.

(3) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že je uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla zneužita tíseň, nezkušenost, rozumová slabost, rozrušení či lehkomyšlnost druhé strany, což stvrzují svými podpisy.

(4) Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze v písemné formě a vyžadují souhlas všech smluvních stran, jinak jsou neplatné.

(5) Schovatel neodpovídá za nedobytnost či ztrátu Předmětu úschovy způsobené na straně banky Schovatele, vzniklé např. eventuálním úpadkem banky. Prodávající a Kupující se výslovně vzdávají případného práva na náhradu takto vzniklé škody po Schovateli. Tím nikterak nejsou dotčeny nároky vyplývající ze zákonného pojištění vkladů.

(6) Smluvní strany potvrzují, že byly Schovatelem před podpisem této smlouvy poučeny a informovány dle zákona o advokacii, usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 ze dne 28.6.2004 a č. 2/2008 ze dne 11.9.2008 a zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, vše v platném znění, a Kupující prohlašuje, že finanční prostředky určené na kupní cenu Nemovitostí nepocházejí z výnosů z trestné činnosti, že jedná svým jménem, že prostředky na kupní cenu nabyly v souladu s právními předpisy, že uvedenou transakcí nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu. Kupující dále prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou. Prodávající a Kupující prohlašují, že zde specifikovaný obchod není uskutečňován za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu.

(7) Česká advokátní komora byla dne 5.2.2016 pověřena Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR mimosoudním řešením spotřebitelských sporů pro oblast sporů mezi advokátem a spotřebitelem ze Smluv o poskytování právních služeb (na základě zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele ve znění pozdějších předpisů). Internetová stránka tohoto pověřeného subjektu je www.cak.cz.

(8) Prodávající i Kupující jsou oprávněni požádat Schovatele o možnost sledování pohybu a zůstatku na účtu dle možností poskytovaných k danému účtu příslušnou bankou. Na základě pokynu Prodávajícího či Kupujícího (dále jen „klient“) zajistí Schovatel u banky (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.) zaslání informací danému klientovi o pohybech a zůstatku na účtu. Souhlas se zasláním informací klientům nesmí Schovatel během trvání úschovy zrušit.

- Požaduji (případně zaškrtněte) možnost sledování pohybu a zůstatku na účtu:

☐ Kupující -

☐ Prodávající -

(9) Schovatel prohlašuje, že tuto úschovu zapíše do elektronické knihy úschov České advokátní komory v souladu se stanovskými předpisy, zejména s usnesením České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku ve znění usnesení č. 3/2008 ve spojení s usnesením České advokátní komory č. 1/2012, 1/2015, 3/2022 a 1/2023 Věstníku, a to bez zbytečného odkladu od připsání předmětu úschovy na účet Advokátní úschovy. Po ukončení úschovy je Schovatel povinen bez zbytečného odkladu odeslat do knihy datum vyplacení prostředků klienta; je-li vyplacení prostředků klienta provedeno více převody, uvede Schovatel datum posledního převodu. Na základě pokynu klienta Schovatel odešle do knihy také adresu klienta pro doručování elektronické pošty, na kterou Komora oznámí klientovi informace o odeslání údajů do knihy, vše podle čl. 2b odst. 1 a 2 a čl. 2c usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku.

- Požaduji (případně zaškrtněte) uvedení své elektronické adresy do elektronické knihy úschov ČAK:

☐ Kupující -

☐ Prodávající -

(10) Schovatel je pojištěn za základě pojištění profesní odpovědnosti z výkonu advokacie dle pojistné smlouvy č. 2966025195 (Generali Česká pojišťovna a.s.), celkový limit pojistného plnění je 100.000.000 Kč, maximální limit pojistného plnění pro 1 pojistnou událost je 50.000.000 Kč. Na Advokátní úschovu se rovněž vztahuje zákonné pojištění pohledávek z vkladů dle § 41a násl. zákona č. 21/1992 Sb. o bankách. Za tímto účelem je Schovatel povinen v souladu se zákonem o bankách identifikovat skutečného vlastníka peněžních prostředků a oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu bance, což bere Kupující a Prodávající na vědomí. Prodávající a Kupující zbavují Schovatele mlčenlivosti ohledně této smlouvy ve vztahu k UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: XX. XX. XXXX, č. Usn RMC XXXX/XXXX

V Praze dne2024

Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o.

Mgr. Petr Křiváček

(Schovatel)

Real-Treuhand Reality s.r.o.

Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář
s.r.o., zastoupená jednatelem Mgr. Petrem
Křiváčkem

.....
(Kupující)

PLNÁ MOC	VOLLMACHT
Real-Treuhand Reality s.r.o. se sídlem Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 145 02 763, zastoupená jednatelem Mag. Gerhardem Hacklem a JUDr. Gabrielou Haskovou, (dále jen „zmocnitel“),	Real-Treuhand Reality s.r.o. mit dem Sitz Dlouhá 733/29, Staré Město, 110 00 Prag 1, Identifizierungsnummer 145 02 763, vertreten durch die Geschäftsführer Mag. Gerhard Hackl und JUDr. Gabriela Hasková, (weiter nur „Vollmachtgeber“),
zplnomočkuje tímto	bevollmächtigt hiermit
společnost Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o. se sídlem Dlouhá 733/29, 110 00 Praha 1, IČ: 14072432.	die Gesellschaft Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o. mit Sitz in Dlouhá 733/29, 110 00 Prag 1, Identifikationsnummer: 14072432.
Tato plná moc je udělována k zastupování ve všech záležitostech týkajících se prodeje následujících nemovitostí, a to i jednotlivě, či pokud jde i o prodej podílů na těchto jednotkách: - jednotky vymezené podle občanského zákoníku, které jsou vymezeny v budově č.p. 2530, která je součástí pozemku parc. č. 3672/1 v katastrálním území Libeň, obec Praha, a to zejména k: - ke všem jednáním a úkonům s bankami nebo stavebními spořitelny, spořitelními družstvy, které budou financovat koupi jednotlivých jednotek kupujícím subjektům, zejména směřujícím ke zřízení zástavního práva a případně jiných věcně právních omezení zástavní smlouvou, - podpisu zástavní smlouvy a případně dalších dokumentů spojených se zástavní právem případně jiných věcně právních omezení, jejichž předmětem zástavy jsou výše uvedené jednotky či jejich části, - podpisu kupních smluv a jejich dodatků, - podpisu smluv o smlouvě budoucí kupní a jejich dodatků, - podpisu smlouvy o advokátní úschově nebo o notářské úschově nebo bankovní úschově vč. jejich dodatků, - podpis návrhů na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, - podpis návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, - zastupování ve všech právních úkonech před katastrálním úřadem, - k přijímání všech písemností souvisejících s výše uvedenými převody, - k uzavření případně dalších smluv uzavřených mezi zmocnitelem a bankou, včetně budoucích pohledávek banky z těchto smluv, a to podle požadavků banky jako zástavního věřitele, - k udělení souhlasu s poskytnutím osobních údajů banky, a to pro veškeré závazkové vztahy mezi bankou a zmocnitelem,	Diese Vollmacht wird zur Vertretung in allen Angelegenheiten erteilt, die Verkauf von folgenden Immobilien betreffen, und zwar auch einzeln, oder wenn es den Verkauf der Anteile an diesen Einheiten betrifft: - Einheiten, die laut dem Bürgerlichen Gesetzbuch begrenzt sind, die im Gebäude Konskriptionsnummer 2530 begrenzt sind, das ein Bestandteil des Grundstücks Parzellen-Nummer 3672/1 im Katastergebiet Libeň, Gemeinde Prag ist, und zwar insbesondere zu: - zu allen Handlungen mit den Banken oder Bausparkassen, Sparkassengenossenschaften, die den Käufern den Ankauf der einzelnen Einheiten finanzieren werden, die insbesondere zur Errichtung des Pfandrechtes und etwaiger anderer sachlich-rechtlichen Begrenzungen aufgrund eines Pfandvertrages gerichtet werden, - Unterzeichnung eines Pfandvertrages und etwaiger weiteren Dokumente, die mit Pfandrecht und eventuell mit anderen sachlich-rechtlichen Begrenzungen verbunden sind, dessen Gegenstand der Verpfändung die oben genannten Einheiten oder deren Teile sind, - zur Unterzeichnung der Kaufverträge und deren Nachträge, - zur Unterzeichnung der Vorkaufverträge und deren Nachträge, - zur Unterzeichnung des Treuhandvertrages oder Vertrages über notarielle oder Bankverwahrung einschließlich dessen Nachträge, - zur Unterzeichnung der Anträge auf Einverleibung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch, - zur Unterzeichnung der Anträge auf Einverleibung des Pfandrechtes ins Grundbuch, - zur Vertretung in allen Rechtshandlungen vor dem Grundbuchamt, - zu Annahme aller Schriftstücke, die mit den oben angeführten Übertragungen zusammenhängen, - zum Abschluss etwaiger weiterer Verträge, die zwischen dem Vollmachtgeber und der Bank abgeschlossen werden, einschließlich der künftigen Forderungen der Bank aus diesen Verträgen, und zwar nach Forderungen der Bank als des Pfandgläubigers, - zur Erteilung einer Zustimmung mit der Gewährung der persönlichen Angaben der Bank, und zwar für alle Verbindlichkeitsverhältnisse zwischen der Bank und dem Vollmacht-

jakož i ke všem úkonům se shora uvedeným souvisejícím.	geber, sowie zu allen Handlungen, die mit dem oben angeführten zusammenhängen.
V rámci shora uvedeného, pro případ, kdy by pro konkrétní případ či úkon zvláštní předpis nepřipouštěl výkon advokacie jménem společnosti (§ 15 odst. 4 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii), zmocnitel zmocňuje ke svému zastupování společníka společnosti Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o., Mgr. Petra Křiváčka, advokáta, ev. č. ČAK 16183, se sídlem Dlouhá 733/29, 110 00 Praha 1, nar. [REDACTED] 1985, bytem [REDACTED] 370 01 České Budějovice.	Im Rahmen des oben angeführtes, für den Fall, dass eine Sondervorschrift für den konkreten Fall oder Handlung die Ausübung der Rechtsanwaltschaft im Namen der Gesellschaft (§ 15 Abs. 4 des Gesetzes Nr. 85/1996 Slg., über die Rechtsanwaltschaft) nicht zulassen würde, bevollmächtigt der Vollmachtgeber zu seiner Vertretung den Gesellschafter der Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o., Herrn Mgr. Petr Křiváček, Rechtsanwalt, Evidenznummer bei der Tschchischen Rechtsanwaltskammer 16183, mit dem Sitz in Dlouhá 733/29, 110 00 Praha 1, geb. am [REDACTED] 1985, wohnhaft in [REDACTED] 370 01 České Budějovice.
Zmocněnec je oprávněn zvolit si zástupce, v případě, že si zvolí více zástupců, může každý z nich jednat samostatně.	Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Vertreter zu bestellen; wenn sie mehrere Vertreter bestellt, darf jeder von ihnen selbständig handeln.
Tato plná moc je platná pro úkony či jednání učiněné zmocněncem do 31.12.2024.	Diese Vollmacht ist gültig für Handlungen, die durch den Bevollmächtigten bis zum 31.12.2024 vorgenommen werden.
Tato plná moc je vyhotovena dvojjazyčně, a sice v jazyce německém a českém. V případě jazykových rozdílů je rozhodnou verze česká.	Diese Vollmacht wird zweisprachig, und zwar auf Deutsch und Tschechisch, ausgefertigt. Im Falle von sprachlichen Unterschieden ist die tschechische Version führend.
V Praze dne2023 / Prag, den2023	
Real-Treuhand Reality s.r.o. zastoupená jednatelem / vertreten durch die Geschäftsführer Mag. Gerhard Hackl, JUDr. Gabriela Hasková	
Zmocnění přijímáme.	Diese Vollmacht nehmen wir an.
Dvořák & Křiváček, advokátní kancelář s.r.o. Mgr. Petr Křiváček, jednatel/Geschäftsführer	

ten
eine
die
ell-
lie
zt
r

Ověření - legalizace

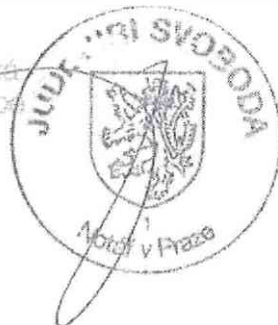
Ověřuji, že pod pořadovým číslem 113MEZ9Q tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Gerhard Hackl, nar. [REDACTED] 1971, [REDACTED], 4061 Pasching, Rakousko.

Praha 1, dne 05.12.2023



Jitana Bábčová
notářská zapsaná



Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 113SKQKN tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Gabriela Hasková, nar. [REDACTED] 1974, Zelivská 1949/5, Říčany.

Praha 1, dne 06.12.2023



Pavlaína Dušková

notářská zjevná



OVĚŘENÍ - VIDINACE

Ověřuji, že tento opis, složený z - 3 - listů,
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složené z - 3 - listů.

V Praze dne

17.6.2024

Zuzana Babovská
notářská tajemnice

