

Smlouva o koupi nemovitých věcí

číslo smlouvy: 2024/OSM/0171/DKUP

Markéta Gaube

nar.

r.č.

trvale bytem

a

Bc. Tomáš Pánek

nar.

r.č.

trvale bytem

na straně jedné jako prodávající (dále jen jako „Prodávající“)

A

Městská část Praha 9

IČO: 00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 180 49 Praha 9

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

na straně druhé jako kupující (dále jen „Kupující“)

uzavírají dle ust. § 2079 a násl. a ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), tuto Smlouvu o koupi nemovitých věcí (dále jen „Smlouva“):

I.

Předmět koupě

1.1. Prodávající jsou podílovými spoluvlastníky následujících nemovitých věcí, kdy každému z Prodávajících k nim náleží ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 vzhledem k celku:

- **pozemek parc. č. 496/13**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.221 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 275 v k.ú. Střížkov, bytový dům,
- **pozemek parc. č. 496/14**, ostatní plocha – zeleň, o výměře 2.970 m²,
- **pozemek parc. č. 496/89**, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 181 m²,
- **pozemek parc. č. 496/159**, ostatní plocha – zeleň, o výměře 151 m²,
- **pozemek parc. č. 496/170**, ostatní plocha – zeleň, o výměře 133 m²;

všech zapsaných v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 362 pro k.ú. Střížkov, obec Praha, hl. m. Praha (dále všechny souhrnně jen jako „**Předmět koupě**“).

1.2. Kupující jako správce majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 (dále jen „**hlavní město Praha**“), vykonávající práva vlastníka ke svěřenému majetku, nabývá Předmět koupě dle této Smlouvy svým jménem do výlučného vlastnictví hlavního města Prahy a své svěřené správy na základě zákona č. 134/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy. Dle citovaných právních předpisů je Kupující oprávněn uzavřít tuto Smlouvu. Tam, kde se v této Smlouvě mluví o nabytí vlastnického práva Kupujícím, má se na mysli nabytí vlastnického práva hlavního města Prahy a svěřené správy Kupujícího.

1.3. Tam, kde se v této Smlouvě mluví o Prodávajícím v jednotném čísle, mají se na mysli obě osoby na straně Prodávajícího společně a nerozdílně.

II. Koupě

2.1. Prodávající touto Smlouvou převádí do výlučného vlastnictví Kupujícího Předmět koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, Kupující Předmět koupě do vlastnictví se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přijímá a zavazuje se uhradit za to Prodávajícímu touto Smlouvou ujednanou kupní cenu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že každý Prodávající převádí Kupujícímu celý svůj spoluvlastnický podíl k Předmětu koupě tak, aby se Kupující stal výlučným vlastníkem celého Předmětu převodu, s tím, že na každého Prodávajícího připadá právě jedna polovina níže ujednané kupní ceny. Prodávající se zavazuje Kupujícímu předmět koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím předat a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost k účinnému nabytí vlastnického práva jeho vkladem do katastru nemovitostí.

2.2. Prodávající Předmět koupě Kupujícímu protokolárně předá do 5 pracovních dnů ode dne provedení pravomocného vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Ke dni protokolárního předání Předmětu koupě, popřípadě uplynutím lhůty k protokolárnímu předání, odmítne-li Kupující Předmět koupě převzít nebo k převzetí neposkytne součinnost, přechází na Kupujícího nebezpečí na Předmětu koupě.

2.3 Ohledně výnosů z Předmětu koupě se Kupující a Prodávající dohodli tak, že (i) do dne předcházejícího podání návrhu na vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí náleží veškeré výnosy Předmětu koupě Prodávajícímu a (ii) ode dne podání návrhu na vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí náleží veškeré výnosy Předmětu koupě Kupujícímu.

III.

Kupní cena

3.1. Kupující zaplatí Prodávajícímu kupní cenu ve výši **98.000.000,- Kč** (slovy: devadesát_osm_milionů korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“)

3.2. Kupní cenu Kupující Prodávajícímu zaplatí bezhotovostním převodem na bankovní účet následovně:

a) v rozsahu jedné poloviny Kupní ceny, tj. v částce 49.000.000,- Kč (slovy: čtyřicet devět milionů korun českých) na účet vedený na jméno [REDACTED] (část Kupní ceny připadající Prodávající Markétě Gaube) a

b) v rozsahu druhé poloviny Kupní ceny, tj. v částce 49.000.000,- Kč (slovy: čtyřicet devět milionů korun českých) na účet vedený na jméno [REDACTED] (část Kupní ceny připadající Prodávajícímu Bc. Tomáši Pánkovi),

to vše do 15 dnů ode dne provedení pravomocného vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do příslušného katastru nemovitostí. Kupující se zavazuje obě platby Kupní ceny provést v jeden den. Smluvní strany sjednávají, že proti pohledávce na zaplacení Kupní ceny se zakazuje provést jednostranné započtení.

3.3. Prodávající Předmět koupě převádějí jako fyzické osoby mimo podnikatelskou činnost, na převod se nevztahuje DPH.

3.4 V případě, že Kupující neuhradí celou Kupní cenu nejpozději v termínu uvedeném v bodě 3.2 této smlouvy, je Kupující povinen zaplatit každému Prodávajícímu, vůči kterému je v prodlení, smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody nebo jiné nároky Prodávajícího.

3.5 V případě, že Kupující neuhradí celou Kupní cenu nejpozději v termínu uvedeném v bodě 3.2 této smlouvy, je každý Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

IV.

Dosavadní užívací práva třetích osob a jejich ukončení

4.1. Smluvní strany si jsou vědomy toho, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou jednotlivé části Předmětu koupě zatíženy smluvními nájemními a podnájemními právy třetích osob, jejichž úplný přehled je nedílnou a závaznou přílohou č. 1 této Smlouvy; součástí přílohy č. 1 jsou rovněž kopie veškerých platných a účinných nájemních smluv včetně všech jejich dodatků (dále

jen „**Doložené nájem**“). Prodávající prohlašuje, že jsou v příloze č. 1 zahrnuta veškerá smluvní zatížení Předmětu koupě, že zde neexistují žádné jiné smluvní závazky zatěžující Předmět koupě a že kopie nájemních smluv jsou v příloze č. 1 bezchybné a úplné.

4.2. Prodávající prohlašuje, že veškerá nájemní, podnájemní či jiná užívací práva třetích osob k Předmětu koupě včetně všech Doložených nájmu jsou sjednána výhradně na dobu určitou v trvání nejpozději do 31. prosince 2024 a že žádný užívací (nájemní, podnájemní, výpůjční, pachtovní, podpachtovní ani jiný) závazkový vztah nebude Předmět koupě zatěžovat ode dne 1. ledna 2025, leda by jej sjednal svým jménem a na svou odpovědnost Kupující. Prodávající se zavazuje po uzavření této Smlouvy žádný nový závazkový vztah k Předmětu koupě nesjednat ani neprodloužit tak, aby přetrval den 31. prosinec 2024, s výjimkou postupu dle odst. 4.5. věta poslední.

4.3. V případě nepravdivosti kteréhokoliv prohlášení Prodávajícího uvedeného v odst. 4.1. či 4.2. této Smlouvy či v případě porušení jeho povinnosti ujednané v odst. 4.2. této Smlouvy je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a Prodávající je povinen mu uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy sto tisíc korun českých) v každém jednotlivém případě. Nárok na smluvní pokutu má Kupující i v případě, že od Smlouvy dle své volby neodstoupí. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Kupujícího na náhradu skutečně způsobené škody.

4.4. Prodávající dále prohlašuje, že žádnému z dosavadních uživatelů (zejm. nájemců, podnájemců) Předmětu koupě nevzniklo ani do 31. prosince 2024 nevznikne právo na náhradu jeho investice či zhodnocení Předmětu koupě ani na žádné jiné plnění či náhradu ze strany pronajímatele, podpronajímatele či vlastníka Předmětu koupě, a pokud uživatel takové právo uplatní vůči Kupujícímu, zavazuje se Prodávající nahradit Kupujícímu způsobenou škodu.

4.5. Prodávající je povinen Předmět koupě nejpozději ke dni 31.01.2025, tj. do jednoho měsíce od skončení Doložených nájmu, zcela a plně na své náklady vyklidit od všech jeho dosavadních uživatelů i všech jejich movitých věcí s výjimkou případů, kdy Kupující svým jménem případně sjedná s dosavadním uživatelem Předmětu koupě budoucí pokračování jeho užívacího práva, což Kupující Prodávajícímu předem, nejpozději do 30.11.2024 písemně oznámí (dále jen „**Pokračující nájemci**“). V případě nesplnění povinnosti Prodávajícího dle tohoto odstavce provede vyklizení Předmětu koupě Kupující na náklady Prodávajícího a Prodávající dále Kupujícímu nahradí způsobenou škodu. S Pokračujícími nájemci je Prodávající oprávněn užívací právo prodloužit, nejpozději však do dne právních účinků převodu vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího.

V.

Prohlášení smluvních stran

5.1. Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě ani žádná jeho část není zatížena zástavními ani předkupními právy a dále ani žádnými jinými věcnými právy vč. věcných břemen, než která jsou ke dni uzavření této Smlouvy výslovně uvedena na výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří nedílnou a závaznou přílohu č. 2 této Smlouvy. V případě nepravdivosti jakékoliv části prohlášení dle tohoto odstavce je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

5.2. Prodávající prohlašuje, že ve vztahu k Předmětu koupě ani žádné jeho části se nevede žádný soudní spor, správní ani jiné řízení, že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba nárokovala vlastnická práva k Předmětu koupě nebo že by jakýkoliv spor o práva k Předmětu koupě dle jeho vědomí hrozil. V případě nepravdivosti tohoto prohlášení je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

5.3. Prodávající prohlašuje, že není v úpadku, nebyl na jeho majetek prohlášen konkurz, nebylo proti němu zahájeno insolvenční řízení ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku a že mu ani nejsou známy důvody pro nastání těchto skutečností v následujících 18 měsících. Prodávající prohlašuje, že proti němu ani na jeho majetek není vedeno exekuční řízení ani neexistuje nesplněný pravomocný či vykonatelný titul nebo pohledávka, která by mohla být exekucí postižena. Pro případ, že by prohlášení v tomto odstavci nebylo pravdivé, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

5.4. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl a neshledal na něm žádné zjevné vady, a že je mu znám právní stav Předmětu koupě tak, jak je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy. Kupující prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem Předmětu koupě do míry, která je pro jeho rozhodnutí o koupi dostatečná, a že od Kupujícího nežádá žádná další ujištění ohledně stavu Předmětu koupě, než jaká jsou obsažena v této Smlouvě.

5.5. Prodávající prohlašuje, že Kupujícího se stavem Předmětu koupě a všech jeho součástí řádně seznámil a žádnou důležitou okolnost mu nezatajil. V opačném případě má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

5.6. Smluvní strany berou na vědomí, že na Předmětu koupě se již ke dni uzavření této Smlouvy nacházejí movité věci, konkrétně 3 kamenné sochy – umělecká díla, ve vlastnictví Kupujícího. Smluvní strany si ujednávají, že sochy jsou a zůstávají ve vlastnictví Kupujícího a budou mu Prodávajícím předány spolu s Předmětem koupě. Smluvní strany si ujednávají, že v souvislosti s umístěním soch na Předmětu koupě vůči sobě nemají žádné pohledávky.

VI.

Vklad vlastnického práva

6.1. Smluvní strany shodně navrhuji vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k Předmětu koupě jako celku dle této Smlouvy nabude Kupující pravomocným provedením vkladu vlastnického k Pozemkům do katastru nemovitostí, jehož právní účinky nastanou ke dni, k němuž bude návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Smluvní strany se zavazují zdržet se až do provedení vkladu vlastnického práva jakýchkoliv činností či právního jednání, které by vedly ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva. Prodávající se zavazuje Předmět koupě nezatížit žádným novým věcným ani závazkovým právem. V opačném případě má Kupující právo od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

6.2. Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této Smlouvy podá katastrálnímu úřadu Kupující bez zbytečného odkladu poté, co obdrží od hlavního města Prahy tzv. doložku správnosti dle ust. § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, nejdříve však 1. února 2025. Správní poplatky, spojené s vkladovým řízením u katastrálního úřadu, uhradí Kupující. Prodávající je oprávněn Kupujícího vyzvat ke sdělení, zda Kupující obdržel doložku správnosti, a podat návrh na vklad, jestliže Kupující tento návrh bez zbytečného odkladu nepodá od obdržení této doložky, nejdříve však 1. března 2025.

6.3. Pro případ, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad práv dle této Smlouvy nebo k provedení vkladu nedojde z jakéhokoliv jiného důvodu, zavazují se smluvní strany uzavřít smlouvu co nejbližší obsahem i účelem této Smlouvy tak, aby byl účel této Smlouvy naplněn.

VII.

Závěrečná ujednání

7.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že vzájemné plnění dle této Smlouvy je přiměřené a ze smluvního vztahu vylučují ust. § 1793-1795 OZ.

7.2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, které v zákonné lhůtě zajistí Kupující.

7.3. Prodávající je srozuměn s publicitou obecních smluv, zejména s tím, že Kupující je povinnou osobou dle zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a že obsah této Smlouvy plně uveřejní v registru smluv a

může jej zpřístupňovat žadatelům o informace. Kupující proto prohlašuje, že žádnou část této Smlouvy nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

7.4. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze ve formě písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Každý z Prodávajících však může Kupujícímu oznámit jiný bankovní účet pro úhradu příslušné části Kupní ceny, než je uveden v bodě 3.2 této Smlouvy, a to písemnou formou s ověřeným podpisem; Kupující v takovém případě provede platbu Kupní ceny v souladu s tímto oznámením, aniž by se vyžadoval dodatek k této Smlouvě.

7.5. Smlouva je vyhotovena v 5 originálních stejnopisech, z nichž 2 obdrží Prodávající, 2 Kupující a 1 stejnopis s ověřenými podpisy bude Kupujícím připojen jako vkladová listina k návrhu na vklad.

7.6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha 9 dne 10. září 2024, číslo usnesení č. Us ZMČ 41/24.

7.7. Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Přehled všech užívacích práv a kopie smluv
- 2) Výpis z katastru nemovitostí k převáděným nemovitým věcem

Prodávající

V Praze dne _____

Markéta Gaube

Bc. Tomáš Pánek

Kupující

V Praze dne _____

Městská část Praha 9
Mgr. Tomáš Portlík, starosta