

LOUVA Č. 111-101102103105

ACE

Smlouva") je uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními

společností **Vítězné náměstí s.r.o.**

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 28511441

datová schránka: afzgw6g

zastoupená: Ing. Davidem Musilem, Ph.D., jednatelem A a Ing. Františkem Dombkem, jednatelem B
zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 258892

bankovní spojení: č. ú. **217880643/0300** vedený u společnosti Československá obchodní banka, a. s.

variabilní symbol pro tuto Smlouvu: 101102103105

(dále jen „Prodávající“)

a

Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 601/23, Praha 6 – Bubeneč, PSČ: 160 52

doručovací adresa: Čs. armády 601/23, Praha 6 – Bubeneč, PSČ: 160 52

IČO: 00063703

datová schránka: bmzbv7c

zastoupená: Mgr. Jakubem Stárkem, starostou

v předmětu smlouvy oprávněna jednat L.M., vedoucí Odboru správy majetku

platce DPH

(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající jako budoucí kupující a Kupující jako budoucí prodávající uzavřeli dne 22.12.2017 Smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. S/989/2017/PO, ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.04.2022 (dále též „SBKS“), jejímž předmětem je úprava práv a povinností týkajících se převodu vlastnického práva ke Komerčním prostorům (tak jak je tento termín definován v SBKS).

1.2 Prodávající je na základě prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ze dne 3.5.2024, ve znění případných změn a dodatků (dále též „Prohlášení vlastníka“) vlastníkem následujících jednotek:

- (a) jednotky č. 1145/101 s pojmenováním jiný nebytový prostor, která je na/v pozemku parc. č. 1104/1, v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „Pozemek“), jehož součástí je budova č.p. 1145 (vchod č.o. 8), ulice Vítězné náměstí, katastrální území Bubeneč, obec Praha (dále též „Budova“, Pozemek společně s Budovou, která je součástí

Pozemku, dále též „**Nemovitost**“), ve které je tato jednotka vymezena (dále též „**Jednotka 1**“). Jednotka 1 zahrnuje:

- jiný nebytový prostor č. 1145/101 (dále též „**Nebyt 1**“), který se nachází v 1. nadzemním podlaží Budovy, která je součástí Pozemku, a dále
 - spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jak je tento termín definován níže v článku 1.8 Smlouvy), který činí 975/97551,
- (b) jednotky č. 1145/102 s pojmenováním jiný nebytový prostor, která je na/v Pozemku, jehož součástí je Budova, ve které je tato jednotka vymezena (dále též „**Jednotka 2**“). Jednotka 2 zahrnuje:
- jiný nebytový prostor č. 1145/102 (dále též „**Nebyt 2**“), který se nachází v 1. nadzemním podlaží Budovy, která je součástí Pozemku, a dále
 - spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jak je tento termín definován níže v článku 1.8 Smlouvy), který činí 1051/97551,
- (c) jednotky č. 1145/103 s pojmenováním jiný nebytový prostor, která je na/v Pozemku, jehož součástí je Budova, ve které je tato jednotka vymezena (dále též „**Jednotka 3**“). Jednotka 3 zahrnuje:
- jiný nebytový prostor č. 1145/103 (dále též „**Nebyt 3**“), který se nachází v 1. nadzemním podlaží Budovy, která je součástí Pozemku, a dále
 - spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jak je tento termín definován níže v článku 1.8 Smlouvy), který činí 1624/97551, a
- (d) jednotky č. 1145/105 s pojmenováním jiný nebytový prostor, která je na/v Pozemku, jehož součástí je Budova, ve které je tato jednotka vymezena (dále též „**Jednotka 4**“, společně s Jednotkou 1, Jednotkou 2 a Jednotkou 3 dále jen „**Jednotky**“ a kterákoliv z nich jen „**Jednotka**“). Jednotka 4 zahrnuje:
- jiný nebytový prostor č. 1145/105 (dále též „**Nebyt 4**“, společně s Nebytem 1, Nebytem 2 a Nebytem 3 dále jen „**Nebyty**“ a kterýkoliv z nich jen „**Nebyt**“), který se nachází v 1. nadzemním podlaží Budovy, která je součástí Pozemku, a dále
 - spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti (jak je tento termín definován níže v článku 1.8 Smlouvy), který činí 7664/97551.

Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují, že původní marketingové označení:

- Nebytu 1 je Retail A1;
- Nebytu 2 je Retail A2;
- Nebytu 3 je Retail B; a
- Nebytu 4 je Retail D.

1.3 Podlahová plocha Nebytů vypočtená dle právních předpisů účinných ke dni vyhotovení Prohlášení vlastníka a která se uvádí v Prohlášení vlastníka pro účely rozdělení práv k Nemovitosti na jednotky dle této Smlouvy, činí u:

- Nebytu 1: 97,5 m²,



- Nebytu 2: 105,1 m²,
- Nebytu 3: 162,4 m², a
- Nebytu 4: 766,4 m².

1.4 Užitná plocha Nebytlů činí u:

- Nebytu 1: 97,1 m²,
- Nebytu 2: 104,5 m²,
- Nebytu 3: 157,3 m², a
- Nebytu 4: 757 m².

Za užitnou plochu se pro účely této Smlouvy považuje součet výměry podlahových ploch příslušného Nebytu vymezených vždy vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnosti Nebytu, přičemž do plochy jednotlivých místností se nezapočítávají příčky ani obezdívky instalačních šachet a naopak se do nich započítávají instalační přízdívky, jejichž výška nepřesáhne 1,3 m od podlahy, jakož i plocha prahů a parapetů (včetně parapetů umístěných níž než 0,5 m od povrchu podlahy); pro vyloučení pochybností se dále do užitné plochy Nebytu započítává plocha Technické místnosti (jak je tento pojem definován níže). Smluvní strany se dohodly, že skutečná užitná plocha Nebytlů ani skutečná podlahová plocha Nebytlů nemá žádný vliv na výši Kupní ceny (jak je tento pojem definován níže).

1.5 Plány Jednotek tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

1.6 Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují, že Prodávající realizoval Jednotky ve standardu „Shell & Core“ v souladu s přílohou č. 4 této Smlouvy, přičemž dokončení Jednotek nad standard Shell & Core si v souladu s příslušnou nájemní smlouvou (blíže specifikovanou v čl. 2.3 této Smlouvy) zajistil příslušný nájemce, a to na své náklady. Příloha č. 4 dále blíže specifikuje, které vybavení či zařízení Jednotek či nacházející se v Jednotkách (a) představuje Společnou část Nemovitosti (jak je tento pojem definován níže), (b) je ve vlastnictví vlastníka Jednotky nebo (c) je ve vlastnictví nájemce Jednotky, zejména na základě realizace fit-outů dle příslušné nájemní smlouvy (blíže specifikované v čl. 2.3 této Smlouvy). Kupující se před podpisem této Smlouvy s tímto standardem, včetně specifikací uvedených v Příloze č. 4 a zněním nájemních smluv seznámil a souhlasí s nimi.

1.7 Spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovitosti je neoddělitelnou součástí Jednotky a vždy přechází spolu s převodem vlastnictví příslušné Jednotky.

1.8 Společnými částmi Nemovitosti určenými pro společně užívání vlastníky jednotek v Budově, nebo některými z nich, jsou zejména následující společné části Nemovitosti (dále též „**Společné části Nemovitosti**“):

- (a) Pozemek, jehož součástí je Budova,
- (b) pozemek parc. č. 1104/4, v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „**Okolní pozemek**“), který je plochou funkčně související s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek v Budově,
- (c) společná část – garáž určená k parkování vozidel včetně příjezdové komunikace.

1.9 K níže uvedeným Jednotkám se v souladu s Prohlášením vlastníka váže právo výlučně užívat tyto Společné části Nemovitosti:



- (a) k Jednotce 4: technická místnost umístěná v 2. podzemním podlaží Budovy s označením na dveřích "VZT KANÁL" (dále jen „Technická místnost“); Plán 2. PP se zakreslenou Technickou místností označenou pod označením Nebyt. J. D tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

1.10 Kupující tímto pro vyloučení všech pochyb bere na vědomí a souhlasí s tím, že Nebyty jsou nebytovým prostorem (resp. nebytovou jednotkou – jiným nebytovým prostorem) ve smyslu příslušných právních předpisů, přičemž dle kolaudačního souhlasu ze dne 19.4.2024, č.j. MCP6 124353/2024 a dle kolaudačního souhlasu ze dne 17.6.2024, č.j. MCP6 215182/2024 (společně dále jen „Kolaudační souhlasy“) jsou určeny pro následující účel užívání:

- Nebyt 1: obchodní jednotka (prodejna O2),
- Nebyt 2: komunitní kavárna,
- Nebyt 3: obchodní jednotka (prodejna Dr. Max), a
- Nebyt 4: prodejna potravin (Albert ČR).

Kupující tímto potvrzuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil s Kolaudačními souhlasy a/nebo jinými veřejnoprávními povoleními týkajícími se Jednotek a souhlasí s podmínkami případně v nich obsaženými.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Prodávající touto Smlouvou Jednotky do vlastnictví Kupujícího prodává (převádí) a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího přijímá Jednotky do vlastnictví hlavního města Prahy, resp. své svěřené správy. Prodávající Jednotky prodává, tak jak jsou popsány v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Kupující Jednotky za těchto podmínek kupuje a přijímá do vlastnictví hlavního města Prahy, resp. své svěřené správy.

2.2 Současně s podpisem této Smlouvy Smluvní strany podepiší návrh na vklad vlastnického práva hlavního města Prahy, resp. svěřené správy Kupujícího k Jednotkám do katastru nemovitostí. Prodávající zajistí jménem obou Smluvních stran podání příslušného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Prodávající zajistí, aby příslušný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl podán nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uhrazení celé kupní ceny v souladu s čl. 3 této Smlouvy, nikoliv však dříve než dojde k uveřejnění této Smlouvy v registru smluv za podmínek sjednaných v čl. 5.3 této Smlouvy a než Kupující obdrží od Magistrátu hl. m. Prahy potvrzení o správnosti návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva hlavního města Prahy, resp. svěřené správy Kupujícího k Jednotkám do katastru nemovitostí zaplatí Prodávající. Shledá-li příslušný katastrální úřad v návrhu na vklad vady, které brání zápisu vlastnického práva podle této Smlouvy a vyzve jednu nebo obě Smluvní strany k jejich odstranění nebo k doplnění návrhu, zavazují se Smluvní strany učinit všechny kroky k tomu, aby takové vady byly odstraněny nebo údaje doplněny. Bude-li hrozit zamítnutí návrhu na vklad, zavazují se Smluvní strany vzít návrh na vklad zpět a podat nový návrh na vklad v souladu s touto Smlouvou, který bude vyhovovat požadavkům katastrálního úřadu. Zamítne-li příslušný katastrální úřad návrh na vklad podle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu identickou s touto Smlouvou s tím, že odlišnosti jsou přípustné pouze v rozsahu nezbytném k zabránění opětovného zamítnutí návrhu ze stejných důvodů.

2.3 Kupující tímto bere na vědomí, že na Jednotce a/nebo Nemovitosti vážnou ke dni podpisu této Smlouvy:

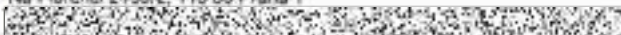
- (a) nájemní právo na základě nájemní smlouvy Victoria Palace ze dne 7.12.2022 mezi Prodávajícím a O2 Czech Republic, a.s., ve znění dodatku č. 1 ze dne 10.5.2024,
- (b) nájemní právo na základě nájemní smlouvy Victoria Palace ze dne 29.11.2023 mezi Prodávajícím a Project Moynaq s.r.o., ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.4.2024,



- (c) nájemní právo na základě nájemní smlouvy č.: MAX-2022-1229-HL Victoria Palace ze dne 4.11.2022 mezi Prodávajícím a ČESKÁ LÉKARNA HOLDING, a.s., ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.4.2024,
- (d) nájemní právo na základě nájemní smlouvy Victoria Palace ze dne 27.7.2022 mezi Prodávajícím a Albert Česká republika, s.r.o., ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.10.2022, dodatku č. 2 ze dne 25.1.2024 a dodatku č. 3 ze dne 30.5.2024,
- (e) věcné břemeno zřizování a provozování vedení - služebnost dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2034-571/2023, ve prospěch CETIN a.s., zapsané pod č.j. V-70295/2023-101,
- (f) věcné břemeno zřizování a provozování vedení energetického vedení, v rozsahu GP č. 2038-179/2021, ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., zapsané pod č.j. V-6084/2024-101,
- (g) věcné břemeno zřizování a provozování vedení, dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 2033-602/2023, ve prospěch PREDistribuce, a.s., zapsané pod č.j. V-15210/2024-101,
- (h) zástavní právo smluvní ve prospěch Československá obchodní banka, a. s. (dále jen „Financující banka“) (a případně další zápisy související s tímto zástavním právem), zapsané pod č.j. V-43874/2022-101 (společně dále jen „Zástavní právo“),

a dále Kupující bere na vědomí, že ve prospěch Jednotky a/nebo Nemovitosti slouží věcná a/nebo jiná práva zapsaná na příslušných listech vlastnictví, a to zejména věcné břemeno vedení vodovodních přípojek, zapsaná na LV č. 8733 pro k.ú. Bubeneč, obec Praha.

- 2.4 Prodávající se zavazuje zajistit, aby se Financující banka vzdala Zástavního práva k Jednotkám nejpozději do 10 pracovních dnů po předložení této Smlouvy a podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí s vyznačením doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude zároveň již uhrazena celá Kupní cena, jak je tento pojem definován v čl. 3 této Smlouvy (včetně případných smluvních pokut a úroků z prodlení) Kupujícím. Informace o podmínkách pro vzdání se zástavního práva stávající Financující banky jsou uvedeny v příloze č. 5 této Smlouvy. Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Jednotkám na Kupujícího, resp. hl. město Prahu, nepřechází (případně) dluhy Prodávajícího vůči Financující bance zajištěné Zástavním právem k Jednotkám, zřízeným za účelem zajištění financování výstavby Budovy.
- 2.5 Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu a Kupující se zavazuje převzít Jednotky (na základě předávacího protokolu, který bude mj. obsahovat informaci o počtu příslušných klíčů a/nebo čipů a/nebo karet od Jednotky a Budovy, které převzali příslušní nájemci; předávací protokol bude dále obsahovat informaci o výši kauce (jistoty) poskytnuté ze strany nájemců dle nájemních smluv uvedených v čl. 2.3 písm. a) až d) a číslo účtu Kupujícího, na které Prodávající příslušné kauce použije) nejpozději do 14 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Jednotkám dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to za předpokladu, že Kupující uhradil Prodávajícímu 100 % Kupní ceny, jak je tento pojem definován v čl. 3 této Smlouvy. Termín předání bude určen dohodou Smluvních stran a v případě absence dohody bude termín a místo předání určeno písemným oznámením Prodávajícího Kupujícímu. O předání Jednotek a o stavu měřičů medií ke dni předání bude sepsán mezi Smluvními stranami protokol o faktickém předání; neposkytne-li Kupující při sepsání takového protokolu součinnost, pak je příslušný předávací protokol oprávněn sepsat Prodávající sám. Kupující bude povinen přispívat na náklady a platit předepsané zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním Jednotky, a to v souladu s předpisem zálohových plateb, který Kupující obdrží od správce Budovy.
- 2.6 Nebezpečí škody na Jednotkách a povinnost hradit náklady spojené s jejich užíváním přejde na Kupujícího dnem předání Jednotek dle předchozího odstavce nebo marným uplynutím dne, který byl Prodávajícím stanoven jako termín předání Jednotek Kupujícímu dle věty druhé článku 2.5 této Smlouvy. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud Kupující nepojistí Jednotky a/nebo nezřídí své pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou



třetím osobám s Prodávajícím doporučenou účinností ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající se zavazuje nejpozději do 14 dnů od předání Jednotek podat žádost o převod odběrného místa (elektroměru) pro Jednotky z Prodávajícího na Kupujícího (a to pouze ve vztahu k Jednotkám, které nemají odběrné místo elektroměru převedené na příslušné nájemce), to však pouze za předpokladu, že Kupující nejpozději v den předání Jednotek podepíše příslušnou žádost a/nebo jiné požadované dokumenty. Smluvní strany se dohodly, že pokud ze strany Kupujícího nedojde k podpisu těchto dokumentů nejpozději v den předání Jednotek, Prodávající je oprávněn odběrné místo pro Jednotky jednostranně odhlásit. Při užívání Jednotek se Kupující zavazuje umožnit Prodávajícímu, popř. správci, v časech sjednaných s Kupujícím předem, vstup do Jednotek za účelem provedení nezbytných oprav a údržbářských prací na společných částech Budovy.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1 Prodávající převádí vlastnické právo k Jednotkám na Kupujícího za kupní cenu v celkové výši 120.300.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet milionů tři sta tisíc korun českých) (bez příslušné DPH), tedy ve výši 145.563.000,- Kč (včetně příslušné DPH ve výši 21 %) (dále jen „Kupní cena“), z toho:
- (a) kupní cena za Jednotku 1 je celkem 13.535.192,54 Kč (bez příslušné DPH) a 16.377.582,98 Kč (včetně příslušné DPH);
 - (b) kupní cena za Jednotku 2 je celkem 14.565.581,75 Kč (bez příslušné DPH) a 17.624.353,91 Kč (včetně příslušné DPH);
 - (c) kupní cena za Jednotku 3 je celkem 20.929.265,45 Kč (bez příslušné DPH) a 25.324.411,20 Kč (včetně příslušné DPH);
 - (d) kupní cena za Jednotku 4 je celkem 71.269.960,26 Kč (bez příslušné DPH) a 86.236.651,91 Kč (včetně příslušné DPH).
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena (včetně DPH) bude v souladu s čl. 6.7 a 4.5 SBKS uhrazena Kupujícím do pěti (5) pracovních dní od účinnosti této Smlouvy na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy a pod tam uvedeným variabilním symbolem.
- 3.3 Celková výše DPH obsažená v Kupní ceně, jakož i dalších platbách dle této Smlouvy či v souvislosti s ní, je kalkulována dle obecně závazných právních předpisů a obecně akceptované interpretace těchto právních předpisů platných ke dni uzavření této Smlouvy. V případě, že po podpisu této Smlouvy až do dne uskutečnění zdanitelného plnění dojde ke změně sazby DPH (ať již v důsledku změny příslušných právních předpisů či obecně akceptované interpretace příslušných právních předpisů, včetně případné změny sazby DPH u staveb pro sociální bydlení či staveb pro bydlení), v důsledku které by došlo u Jednotek, resp. v souvislosti s touto Smlouvou, ke změně sazby DPH, příp. bude změnou daňových předpisů zavedena jiná daň a stanovena nová daňová povinnost, kterou by byl Prodávající povinen nést v souvislosti s výstavbou Budovy a následným převodem Jednotek či v souvislosti s jinými platbami dle této Smlouvy, bude Kupní cena a další platby dle této Smlouvy či v souvislosti s ní upraveny tak, aby cena bez DPH zůstala nezměněna, resp. v případě zavedení nové daně se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu i takto nově zavedenou daň. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, veškeré částky uvedené v této Smlouvě jsou bez zahrnutí DPH či jiných daní a Prodávající je oprávněn k veškerým platbám dle této Smlouvy připočíst příslušnou daň.
- 3.4 Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují a souhlasí, že výše Kupní ceny (včetně DPH) sjednaná v této Smlouvě představuje finální dohodnutou výši kupní ceny za Jednotky bez ohledu na jakékoli ustanovení SBKS.
- 3.5 Prodávající prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Kupující prohlašuje, že je plátcem DPH.



- 3.6 Smluvní strany potvrzují, že v rámci realizace Projektu (tak jak je tento termín definován v SBKS) Prodávající vybudoval přístupovou komunikaci, chodníky, nové páteřní rozvody, vedení a/nebo přípojky vody, horkovodu/plynu, elektrického vedení, odpadu, kanalizace, vedení elektronických komunikací, případně realizoval přeložky či zvětšení kapacity příslušných sítí a infrastruktury, provedl zemní, terénní a parkové úpravy a/nebo jinou infrastrukturu (společně dále jen „Infrastruktura“), přičemž tato Infrastruktura souvisí s Projektem, byla nutná či účelná pro realizaci a fungování Projektu, případně pro vyšší standard bydlení a komfort v dané lokalitě. Podávající vyvine své nejlepší úsilí k tomu, aby ve vztahu k Infrastruktuře a/nebo její příslušné části, která tvoří samostatnou věc v právním smyslu způsobilou převodu, převedl vlastnické právo do vlastnictví Hlavního města Prahy, resp. svěřené správy příslušné městské části, Technické správy komunikací, Pražské vodohospodářské společnosti či jiného příslušného veřejnoprávního subjektu a/nebo příslušným správcům Infrastruktury.

4. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV A PŘEVOD PRÁV A ZÁVAZKŮ

- 4.1 Kupující prohlašuje, že mu je stav Jednotek a Budovy znám, že si Jednotky prohlédl před podpisem této Smlouvy a že Jednotky kupuje ve stavu, ve kterém se Jednotky nachází. Prodávající bude odpovídat Kupujícímu za vady Jednotky, které má Jednotka ke dni přechodu nebezpečí škody dle čl. 2.6 této Smlouvy. V případě vady Jednotky, za kterou bude Prodávající odpovídat z titulu odpovědnosti za vadné plnění, budou Kupujícímu náležet práva z vadného plnění, zejména dle § 2106 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), která mohou být uplatněna za podmínek uvedených zejména v ustanovení § 2129 odst. 2 a 3 Občanského zákoníku.

Prodávající se zavazuje poskytnout ve vztahu ke každé Jednotce záruku, že bude Jednotka po celou záruční dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Uvedená záruka bude poskytnuta se záruční dobou v délce trvání až 24 měsíců za podmínek uvedených v tomto článku 4 Smlouvy, ledaže je dále v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak. Pro běžný spotřební materiál, který je součástí Jednotky (a byl-li součástí standardního provedení Jednotky), jako jsou žárovky, zářivkové trubice, pojistky, apod. se záruka poskytuje pouze v délce šesti (6) měsíců. Záruční doba počíná běžet ode dne předání Jednotky (resp. ode dne marného uplynutí dne, který byl Prodávajícím stanoven jako termín předání Jednotky Kupujícímu ve smyslu článku 2.5 této Smlouvy) v souladu s touto Smlouvou a končí (s výjimkou záruční doby na běžný spotřební materiál), podle toho co nastane dříve, (i) uplynutím 24 měsíců ode dne předání Jednotky v souladu s touto Smlouvou nebo (ii) uplynutím 36 měsíců ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí na Budovu podle stavebního zákona. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy začíná záruční doba na Společné části Nemovitosti běžet ode dne předání první jednotky v Budově osobě odlišné od Prodávajícího.

Práva ze záruky nebo práva z vadného plnění nebude možné uplatnit, pokud bude vada způsobena neodborným zásahem nebo nečinností Kupujícího či třetí osoby. Prodávající neodpovídá za vady Jednotky, ani za vady na Společných částech Nemovitosti, které vznikly v důsledku úprav a zásahů Kupujícího či třetích osob. Kupující není oprávněn uplatňovat práva z vad, budou-li vady způsobeny úpravami a zásahy, které Kupující provede bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího a bez povolení příslušných správních orgánů (jsou-li v souladu s právními předpisy vyžadovány). Záruka se dále nevztahuje na vady Jednotky, které byly způsobeny jednáním Kupujícího, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příslušném návodu na užívání Jednotky, který Prodávající předal Kupujícímu před uzavřením této Smlouvy, a na vady Jednotky způsobené jinou vnější událostí. Nebudou-li práva z vadného plnění nebo poskytnuté záruky uplatněna u Prodávajícího bez zbytečného odkladu poté, co je Kupující mohl při dostatečné péči zjistit, má Prodávající právo namítnout, že byla uplatněna opožděně a Kupující se jich tak nemůže domáhat; uvedené neplatí, jedná-li se o vadu, která je důsledkem skutečnosti, o které Prodávající v době odevzdání Jednotky věděl nebo musel vědět.

Záruka Prodávajícího dle tohoto odstavce se nevztahuje na vady Společných částí Nemovitosti, které vznikly v důsledku běžného opotřebení, zejména skutečnosti, že Společné části Nemovitosti již



byty užívány dalšími vlastníky jednotek v Budově, kteří se vlastníky jednotek, a tedy spoluvlastníky Společných částí Nemovitosti, stali před Kupujícími. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv vady Společných částí Nemovitosti bude oprávněno uplatnit pouze společenství vlastníků jednotek a nikoliv Kupující.

Nebude-li zjištěná vada Jednotky Prodávajícímu vytlčena řádně a včas, bude Prodávající oprávněn odmítnout jakékoli nároky, které Kupující v souvislosti s touto vadou uplatní v souladu s ustanovením § 2111, § 2112, § 2129 odst. 2 a souvisejícími ustanoveními Občanského zákoníku. Vady Jednotky kryté zárukou musí být Prodávajícímu řádně vytlčeny vždy nejpozději do konce záruční doby.

Bližší podrobnosti týkající se uplatňování práv z vadného plnění a z poskytované záruky jsou uvedeny v reklamačním manuálu, který byl Kupujícímu předložen před uzavřením této Smlouvy.

- 4.2 Správu, provoz a opravy Společných částí Nemovitosti zajišťuje správce uvedený v Prohlášení vlastníka, resp. osoba určená či zvolená v souladu s pravidly uvedenými v Prohlášení vlastníka. Kupující bude povinen přispívat na náklady spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, nebude-li Prohlášením vlastníka či stanovami společenství vlastníků jednotek stanoveno něco jiného. Pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou, provozem, opravami a údržbou Společných částí Nemovitosti jsou obsažena v Prohlášení vlastníka, eventuálně ve smlouvě o správě Budovy, kterou uzavřel se správcem Prodávající.
- 4.3 Z Prodávajícího přecházejí na Kupujícího veškerá práva a povinnosti týkající se Budovy a její části. Kupující tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že na vlastníky jednotek v Budově přejdou zejména práva a povinnosti ze smluvního vztahu mezi Prodávajícím a společností vybranou Prodávajícím, která zajišťuje dlouhodobé dodávky energie a užitkové vody do Budovy. Kupující dále bere na vědomí, že na něj, jakož i na ostatní vlastníky jednotek v Budově, jsou převedena práva a povinnosti ze smluv uzavřených mezi Prodávajícím na straně jedné a vlastníky veřejných sítí, infrastruktury, poskytovateli energií či dalšími osobami na straně druhé, jejichž uzavření bylo nezbytné pro účely výstavby Budovy či její části. Přesná specifikace všech smluv týkajících se převáděných práv a povinností podle tohoto článku Smlouvy je obsažena v čl. 2.3 této Smlouvy a v příloze č. 3 této Smlouvy.
- 4.4 Kupující prohlašuje, že se seznámil s Prohlášením vlastníka, kterým došlo k rozdělení vlastnického práva k Pozemku a Budově na vlastnické právo k jednotkám.
- 4.5 Kupující se tímto zavazuje umožnit všem dalším vlastníkům jednotek v Budově, jakož i osobám pověřeným uvedenými vlastníky jednotek, průchod přes Společné části Nemovitosti, zejména pak Společnou část – garáž za účelem přístupu ke sklepům (skladům) a parkovacím stáním, jakož i umožnit užívání Společných částí Nemovitosti pro jiné účely nezbytné pro řádný provoz Budovy (např. odvoz odpadu, opravy a údržba Budovy, úklid, apod.).
- 4.6 Kupující potvrzuje, že mu byl před uzavřením této Smlouvy předložen a předán průkaz energetické náročnosti Budovy zpracovaný podle příslušných předpisů, jehož kopie tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy.
- 4.7 Kupující je povinen při užívání Jednotky a Budovy dodržovat příručku vlastníka, která mu byla předána před uzavřením této Smlouvy, včetně podmínek pro užívání balkonů, teras, lodžii a zahrad.

5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Veškeré výzvy, sdělení a další oznámení požadovaná touto Smlouvou nebo se jí týkající budou vyhotovena písemně v českém jazyce a doručena osobně nebo doporučeně poštou, nebo renomovanou kurýrní službou s předem zaplacenými poplatky na doručovací adresu příslušné Smluvní strany nebo budou vyhotovena v elektronické podobě a doručována do datové schránky příslušné Smluvní strany.

Adresy pro doručování:**Prodávající:**

Vítězné náměstí s.r.o.
Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Kupující:**

Smluvní strany se dohodly, že Kupujícímu budou oznámení zasílána na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. do datové schránky uvedené tamtéž.

Smluvní strany jsou povinny oznamovat si vzájemně případné změny doručovacích adres, datové schránky a dalších údajů. Do doby, než bude Smluvní straně doručeno oznámení o změně doručovací adresy, datové schránky a dalších údajů druhé Smluvní strany, budou oznámení zasílány na doručovací adresu či datovou schránku příslušné Smluvní strany uvedenou či určenou v tomto článku Smlouvy či v jejím záhlaví (resp. doručovací adresu či datovou schránku, které byly v souladu s tímto odstavcem následně oznámeny Smluvní stranou dříve).

- 5.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. Pro případ, že je tato Smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou Smluvních stran, Smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku dohodly, že Smlouva není uzavřena, pokud některá ze Smluvních stran podepíše Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.
- 5.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Kupující se zavazuje potvrdit Prodávajícímu, že došlo k uveřejnění Smlouvy v registru smluv bezodkladně poté, co toto potvrzení obdrží od správce registru smluv. V případě, že Kupující nezajistí uveřejnění Smlouvy v registru smluv ve lhůtě dle předchozí věty, může toto uveřejnění zajistit Prodávající.
- 5.4 Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží dvě vyhotovení (jedno bude Prodávajícím podáno na katastr nemovitostí) a jedno vyhotovení obdrží Kupující.
- 5.5 Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se ukáže jako neplatné, neúčinné či nevymahatelné, taková neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která nelze od ostatního obsahu Smlouvy oddělit. Smluvní strany vyvinou své nejlepší úsilí k tomu, aby takové neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení bylo nahrazeno platným, účinným a vymahatelným ustanovením se stejným nebo obdobným účelem a smyslem, jako nahrazované ustanovení.
- 5.6 Smluvní strany sjednávají, že smluvní vztahy založené touto Smlouvou mohou být ukončeny pouze podle podmínek této Smlouvy nebo na základě písemné dohody Smluvních stran. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, žádná ze Smluvních stran není oprávněna od této Smlouvy odstoupit nebo ji jinak ukončit. Smluvní strany proto sjednávají, že příslušná ustanovení Občanského zákoníku umožňující odstoupení či ukončení této Smlouvy nelze uplatnit a že tato ustanovení Občanského zákoníku společně s dalšími dispozitivními ustanoveními, která tato Smlouva vylučuje nebo modifikuje, se na tuto Smlouvu nevztahují. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit v případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva dle této Smlouvy



nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně způsobem umožňujícím prokázání doručení. Ustanovení článku 5.1 této Smlouvy tím není dotčeno. Odstoupením od této Smlouvy se závazek ji založený zrušuje s účinností od počátku (ex tunc). Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

- 5.7 Tato Smlouva (včetně preambule, úvodních ustanovení a příloh k této Smlouvě) a dokumenty, na které odkazuje, obsahují úplnou dohodu ve vztahu k transakcím touto Smlouvou zamýšleným, a nahrazuje jakékoli předchozí ujednání, dohody, sdělení, záruky nebo prohlášení učiněná Smluvními stranami nebo mezi Smluvními stranami, ať písemná nebo ústní, v rozsahu, v němž se jakýmkoli způsobem vztahují k předmětu této Smlouvy. Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že uzavřením této Smlouvy je platnost a účinnost SBKS ukončena (nedošlo-li k zániku SBKS uzavřením této Smlouvy) a že nejpozději uzavřením této Smlouvy byla zcela vypořádána veškerá jejich práva a nároky týkající se Smlouvy a že nemají vůči sobě navzájem žádných dalších nároků v souvislosti se SBKS vyjma závazků, pohledávek či nároků výslovně upravených v této Smlouvě. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy ani nezakládá žádný závazek kterékoli ze Smluvních stran. Na plnění či jejich části, které si Smluvní strany poskytly podle této Smlouvy či v souvislosti s jejím předmětem již přede dnem jejího podpisu, se vztahují ujednání obsažená v této Smlouvě a veškerá práva a povinnosti Smluvních stran v souvislosti s těmito plněními se posuzují dle Smlouvy.
- 5.8 Jakékoliv dokumenty nebo skutečnosti, se kterými byl Kupující před podpisem této Smlouvy seznámen (např. marketingová dokumentace, brožury, vizualizace, webové stránky apod.), které nejsou součástí této Smlouvy nebo jejich příloh nejsou závazné a Kupujícímu tedy z těchto mimosmluvních dokumentů a skutečností nemohou vzniknout žádná práva ani nároky.
- 5.9 Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a po souhlasu obou Smluvních stran, ve formě oboustranně podepsaných vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě. Jiná forma změny Smlouvy se výslovně vylučuje. Každá Smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Neuplatní-li Prodávající jakýkoli nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se pro účely tohoto článku Smlouvy nepoužijí.
- 5.10 Smluvní strany se zavazují podepsat další potřebné dokumenty, popř. učinit jiné faktické či právní jednání či úkony, které jsou nezbytná či žádoucí za účelem naplnění účelu této Smlouvy.
- 5.11 Smluvní strany výslovně potvrzují, že hlavní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a že Kupující měl příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany výslovně potvrzují, že veškerá ujednání této Smlouvy jsou pro ně srozumitelná. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Kupující potvrzuje, že si je vědom povahy a hodnoty plnění, která Prodávající a Kupující mají poskytnout podle této Smlouvy, souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění, prohlašuje, že nejde o plnění, která by vůči sobě byla v hrubém nepoměru a vzdává se práva požadovat zrušení této Smlouvy podle ustanovení § 1793 Občanského zákoníku.
- 5.12 Kupující bere na vědomí, že má Prodávající (a/nebo další Oprávněné osoby) zájem na veřejné prezentaci Projektu (jeho výstavby i finální podoby), a za tímto účelem bude Prodávající (a/nebo další Oprávněné osoby) pořizovat vizuální i audiovizuální záznamy Projektu (zejména, nikoli však výlučně, fotografie, videa, letecké snímky a záběry, apod.). Kupující potvrzuje, že byl o této skutečnosti informován a uděluje Prodávajícímu (i dalším Oprávněným osobám) svůj nepodmíněný, neodvolatelný a časově neomezený souhlas s pořizováním jakékoli formy vyobrazení Projektu (zejména, nikoli však výlučně, fotografií, videí, leteckých snímků a záznamů, atd.) či jeho části zachycující Jednotky nebo jejich část (vč. prostor dle čl. 1.9 výše) kdykoli v době výstavby Projektu i



po jeho dokončení pro účely prezentace Projektu veřejnosti a jejich užití pro uvedený účel; to neplatí v případě, že by z předmětného zobrazení byla identifikovatelná jakákoliv fyzická osoba. Kupující vyvine spravedlivě požadovatelnou součinnost, aby obdobný souhlas k žádosti Prodávajícího udělil také jakýkoli další uživatel Jednotky (zejména nájemník, spolubydlící, apod.), který by zveřejněním výše popsaných zobrazení Projektu mohl být dotčen.

- 5.13 Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6, a to usnesením ze dne ~~16.7.2014~~ č. ~~0336/29~~... a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání."
- 5.14 Prodávající bere na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
- 5.15 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.
- 5.16 Přílohy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Plány Jednotek

Příloha č. 2: Plán 1. a 2. podzemního a všech nadzemních podlaží Budovy, včetně umístění Jednotek v Budově, číselného označení Technické místnosti a/nebo jiné Společné části Nemovitosti ve výlučném užívání (váže-li se k Jednotce takové výlučné právo užívání)

Příloha č. 3: Seznam smluv ohledně převáděných práv a povinností

Příloha č. 4: Standardní provedení

Příloha č. 5: Informace o podmínkách pro vzdání se Zástavního práva stávající Financující banky

Příloha č. 6: Průkaz energetické náročnosti Budovy

V Praze dne 9.10.2014



Vítězné náměstí s.r.o.
jméno: Ing. David Musil, Ph. D.
jednatel A
[úředně ověřený podpis]



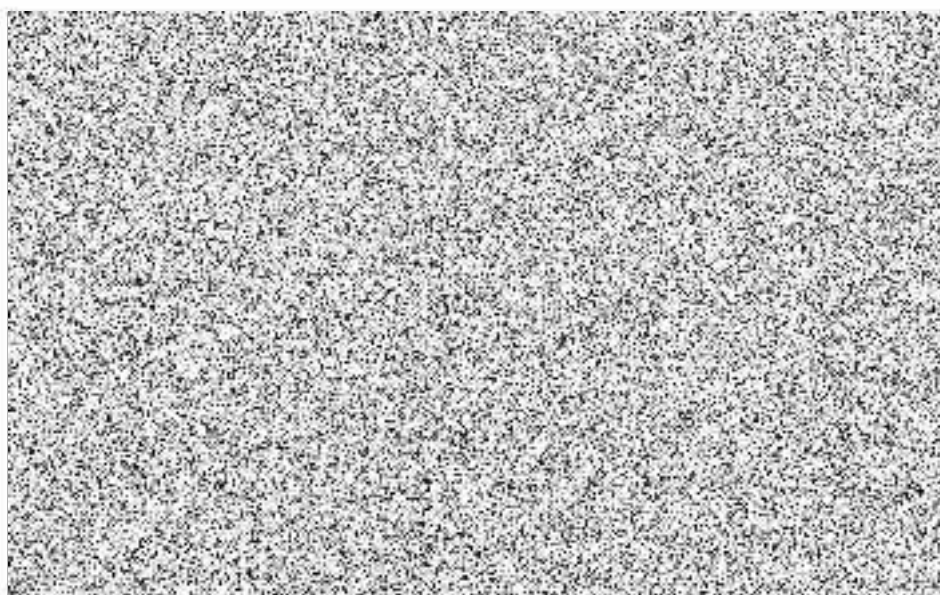
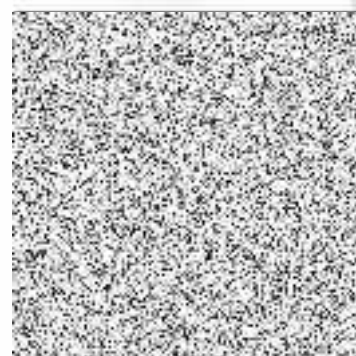
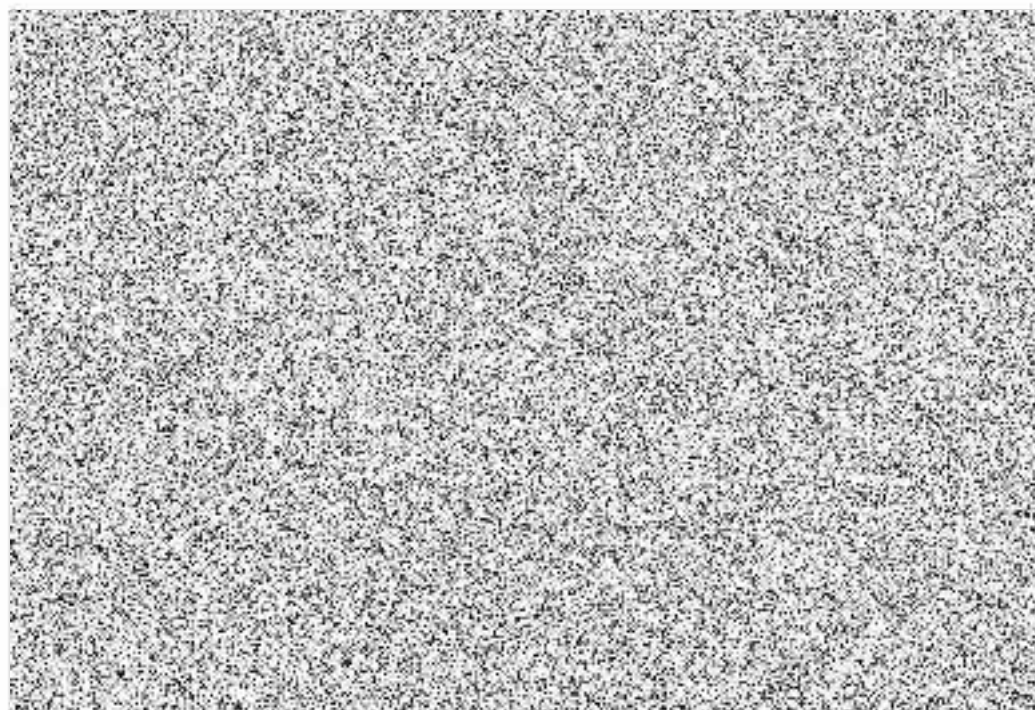
Vítězné náměstí s.r.o.
jméno: Ing. František Dombek
jednatel B
[úředně ověřený podpis]

V Praze dne

.....
Městská část Praha 6

Mgr. Jakub Stárek
starosta [úředně ověřený podpis]





**Příloha č. 1:
Plány Jednotek**

Jednotka 1 (v 1. nadzemním podlaží Budovy):



Předávací protokol na geodetické práce

Číslo protokolu: GP008//vi2-179/2021

Objednatel:

Vítězné náměstí s.r.o.
Na Florenci 2116/15
11000 Praha 1
IČO: 28511441

Datum vyhotovení: 27. 7. 2023

Lokalita: Dejvice

Zakázka: 179/2021 Victoria Palace, Praha 6

Protokol: Victoria Palace Schéma- Nájemní plocha A1

Geodetické připojení

Souřadnicový systém:

místní

připojeno na

Výškový systém:

místní

připojeno na

Použité přístroje:

Trimble X7 v.č.:89802526

Geodetické práce

Rozsah prací:

Zaměření nebytového prostoru A1 na Victoria Palace.

Popis prací:

V prostředí sw BricsCAD byl zakreslen přesný tvar komerčního prostoru a vypočtena jeho výměra dle hodnot naměřených v terénu pomocí laserového skeneru Trimble X7 3DS-1.

Výsledná výměra nájemní plochy:97.1 m2

Přílohy

1. Victoria Palace - nájemní plocha A1

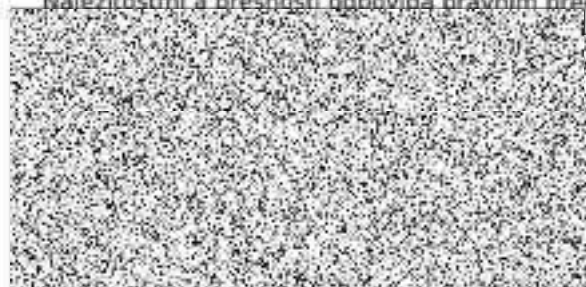
Výsledky zeměměřických činností

Vyhotovil:

Podpis::

Kontroloval:
Podpis::

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.


Ověřil:
Datum vyhotovení:
Číslo ověření:

Datum převzetí:
Převzal:
Podpis::


Victoria Palace - 1NP A1



LEGENDA

 Jednotky



Jednotka 2 (v 1. nadzemním podlaží Budovy):



Geodetický protokol technická zpráva

Číslo protokolu: GP010//vi2-179/2021

Objednatel:

Vítězné náměstí s.r.o.
Na Florenci 2116/15
11000 Praha 1
IČO: 28511441

Datum vyhotovení: 1. 8. 2023

Lokalita: Dejvice

Zakázka: 179/2021 Victoria Palace, Praha 6

Předmět protokolu: Victoria Palace Schéma- Nájemní plocha A2

Geodetické připojení

Souřadnicový systém:	místní	připojeno na
Výškový systém:	místní	připojeno na
Použité přístroje:	Trimble X7 v.č.:89802526	

Geodetické práce

Rozsah prací: Zaměření nebytového prostoru A2 na Victoria Palace.
Popis prací: V prostředí sw BricsCAD byl zakreslen přesný tvar komerčního prostoru a vypočtena jeho výměra dle hodnot naměřených v terénu pomocí laserového skeneru Trimble X7 3DS-1.

Výsledná výměra nájemní plochy: 104.5 m2

Přílohy

1. Victoria Palace - nájemní plocha A2

Výsledky zeměměřických činností

Vyhotovil:



Podpis::



Kontroloval:

Podpis::

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.



Ověřil:

Datum vyhotovení:

Číslo ověření:



Datum převzetí:

Převzal:

Podpis::

Victoria Palace - 1NP A2



LEGENDA

 Jednotky



Jednotka 3 (v 1. nadzemním podlaží Budovy):



Geodetický protokol technická zpráva

Číslo protokolu: GP011/vi2-179/2021

Objednatel:

Vítězné náměstí s.r.o.
Na Florenci 2116/15
11000 Praha 1
IČO: 28511441

Datum vyhotovení: 1. 8. 2023

Lokalita: Dejvice

Zakázka: 179/2021 Victoria Palace, Praha 6

Předmět protokolu: Victoria Palace Schéma- Nájemní plocha B

Geodetické připojení

Souřadnicový systém:

místní

připojeno na

Výškový systém:

místní

připojeno na

Použité přístroje:

Trimble X7 v.č.:89802526

Geodetické práce

Rozsah prací:

Popis prací:

Zaměření nebytového prostoru B na Victoria Palace.

V prostředí sw BricsCAD byl zakreslen přesný tvar komerčního prostoru a vypočtena jeho výměra dle hodnot naměřených v terénu pomocí laserového skeneru Trimble X7 3DS-1.

Výsledná výměra nájemní plochy:157.3 m2

Přílohy

1. Victoria Palace - nájemní plocha B

Výsledky zeměměřických činností

Vyhotovil:



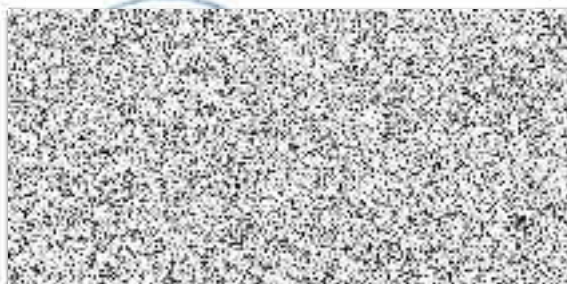
Podpis::

Kontroloval:

Podpis::



Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.



Ověřil:

Datum vyhotovení:

Číslo ověření:



Datum převzetí:

Převzal:

Podpis::



Victoria Palace - 1NP B



LEGENDA

 Jednotky



Jednotka 4 (v 1. nadzemním podlaží Budovy):



Geodetický protokol technická zpráva

Číslo protokolu: GP013//vi2-179/2021

Objednatel:

Vítězné náměstí s.r.o.
Na Florenci 2116/15
11000 Praha 1
IČO: 28511441

Datum vyhotovení: 29. 11. 2023

Lokalita: Bubeneč

Zakázka: 179/2021 Victoria Palace, Praha 6**Předmět protokolu: Victoria Palace Schéma - Nájemní plocha D**

Geodetické připojení

Souřadnicový systém:

místní

připojeno na

Výškový systém:

připojeno na

Použité přístroje:

Trimble X7 v.č.:89802526

Geodetické práce

Rozsah prací:

Zaměření nebytového prostoru D včetně zásobovací chodby a skladu v 2.PP v objektu Victoria Palace.

Popis prací:

V prostředí sw BricsCAD byly zakresleny přesné tvary všech požadovaných prostor prostoru a vypočteny jejich výměry dle hodnot naměřených v terénu pomocí laserového skeneru Trimble X7 3DS-1.

Výměra nájemní plochy samotné komerční jednotky: 719,7m²**Výměra zásobovací chodby: 30,2m²****Celková užitná plocha v 1NP: 749,9m²****Výměra prostoru ve 2.PP: 7,1m²****Komplet celková užitná plocha: 757,0m²**

Přílohy

1. schéma - nájemní plocha D včetně zásobování a skladu

Výsledky zeměměřických činností

Vyhotovil:



Podpis::



Kontroloval:

Podpis::

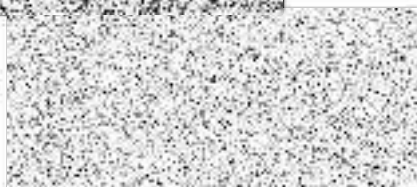
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.



Ověřil:

Datum vyhotovení:

Číslo ověření:



Datum převzetí:

Převzal:

Podpis::



Victoria Palace – 1NP D



LEGENDA

 Nájemní plochy



Victoria Palace – 2PP D



LEGENDA

 Nájemní plochy

Příloha č. 2:

**Plán 1. a 2. podzemního a 1. nadzemního podlaží Budovy, včetně umístění Jednotek v Budově,
číselného označení Technické místnosti a/nebo jiné Společné části Nemovitosti ve výlučném užívání
(váže-li se k Jednotce takové výlučné právo užívání)**



Schéma objet Victoria Palace - 2.PP

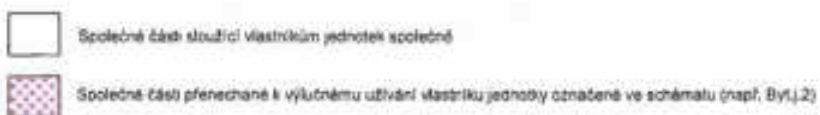
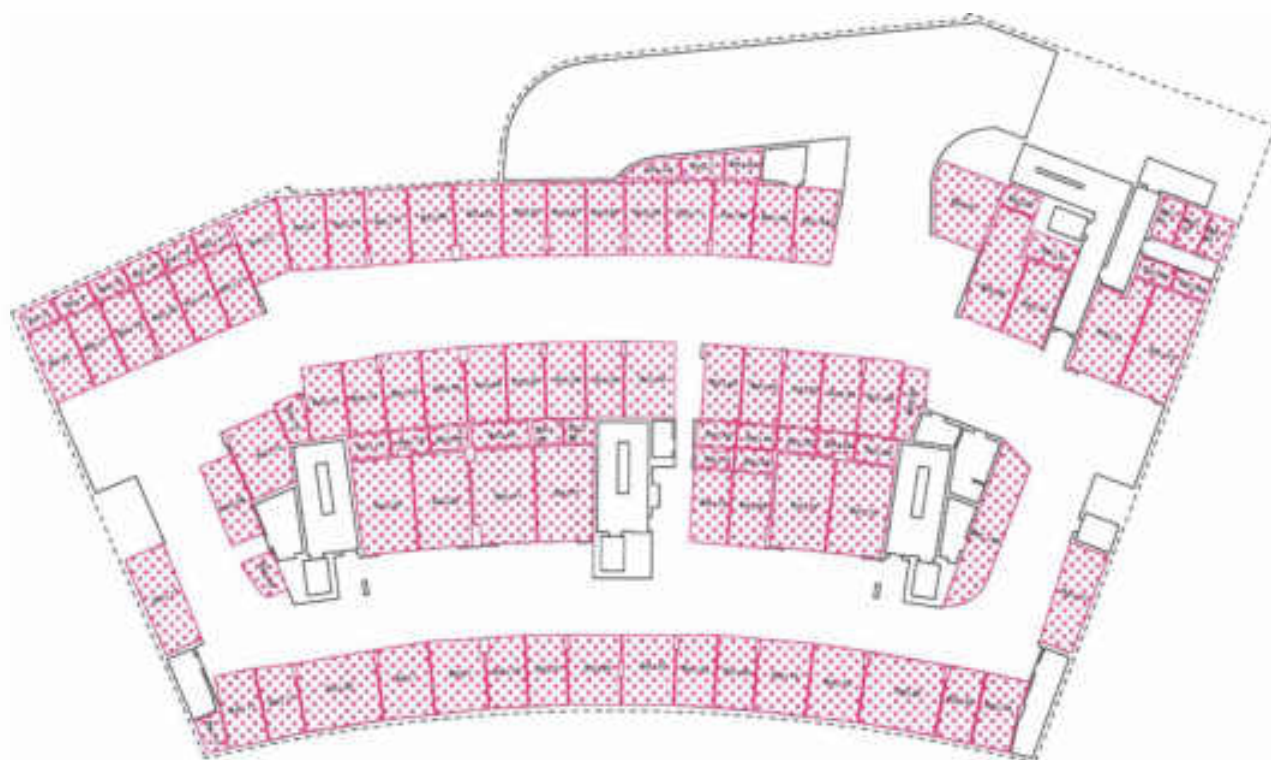


Schéma objekt Victoria Palace - 1.PP



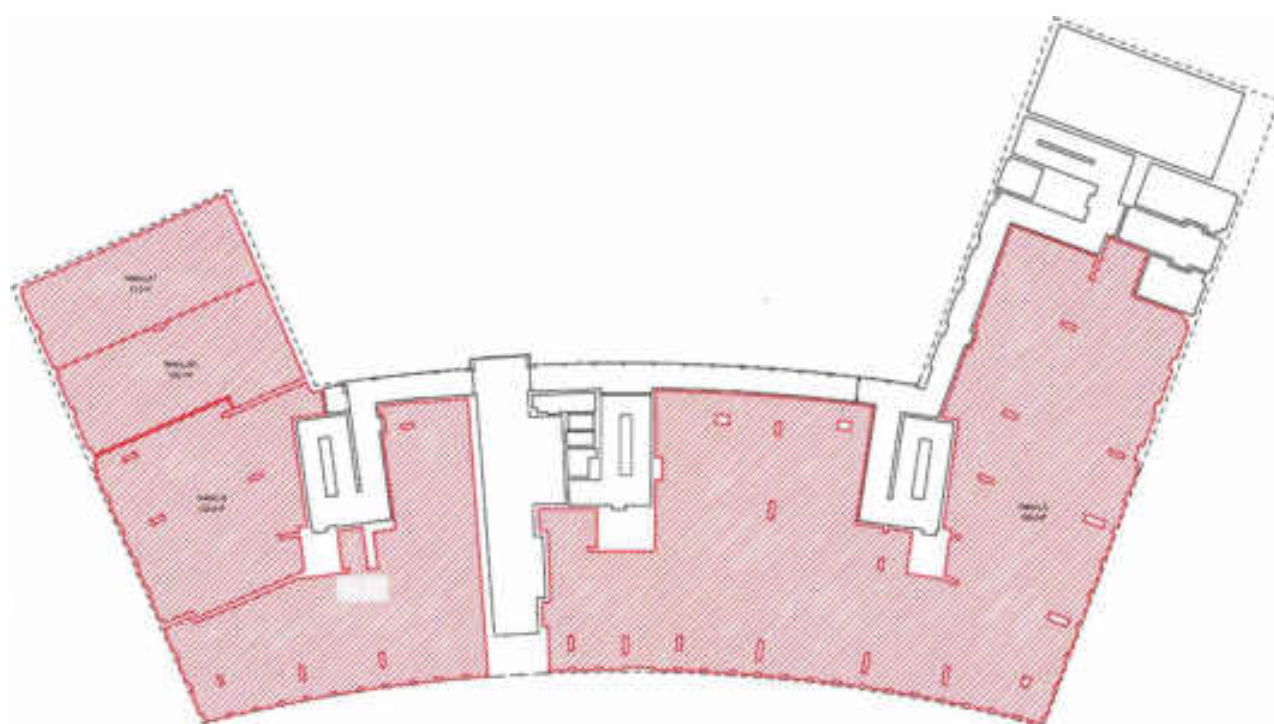
Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt 1,2)



Schéma objekt Victoria Palace - 1.NP



-  Nebytové jednotky
-  Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt J2)



Příloha č. 3:
Seznam smluv ohledně převáděných práv a povinností

PŘÍLOHA Č. 3: Seznam smluv ohledně převáděných práv a povinností

VICTORIA PALACE

Na Kupujícího přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se Budovy a jejích společných částí, zejména:

- (a) ze smluv a přihlášek týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu a její vlastníky, a to zejména ze:
1. smlouva o připojení lokality ze sítě NN č. 8831709622, uzavřená dne 23.10.2023 mezi Vlastníkem a společností PREdistribuce, a.s. IČ: 273 76 516;
 2. smlouva o dodávce vody, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. IČ: 256 56 635;
 3. smlouva o dodávce tepelné energie č. 26349, uzavřená dne 30.11.2023 mezi Vlastníkem a společností Veolia Energie Praha, a.s. IČ: 036 695 64;
 4. smlouva o odvozu a likvidaci odpadu, která bude uzavřena společenstvím vlastníků;
 5. Nej.CZ – Smlouva o umístění zařízení, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Nej.CZ, IČ: 03213595;
 6. souhlas vlastníka s instalací a provozem telekomunikačních zařízení společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 8.2.2024;
 7. pojistná smlouva č. 2735328006, uzavřená dne 1.4.2024 mezi Vlastníkem a společností UNIQA pojišťovna, a.s., IČ: 492 404 80;
 8. příkazní smlouva o správě objektu v projektu „Victoria Palace“, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a J.B. - BABYLON, spol. s r.o., IČ: 63670232;
 9. smlouva o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a panem Petrem Packertem, datum narození: 16.5.1976;
- (b) smlouva o poskytování služeb týkající se PCO, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností PATROL group, s.r.o., IČ: 469 81 233;
- (c) smlouva o připojení elektrické požární signalizace na pult centralizované ochrany, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Česká republika – Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IČ: 70886288;
- (d) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se záchytného systému kotvícího zařízení, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností ACCEN FALL ARREST s.r.o., IČ: 036 02 699;
- (e) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se slaňovacího systému, která bude uzavřena mezi



společenstvím vlastníků a společností EJOT CZ s.r.o., IČ: 615 00 941;

- (f) servisní (či jiná obdobná) smlouva (nebo smlouvy) týkající se větrání CHÚC, ventilátorů, požárních klapek, bytového chlazení, rekuperace a vzduchotechniky společných prostor, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků jednotek a společností KLIMEO systems s.r.o., IČ: 081 59 050,
- (g) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se PHP, hydrantů a požárních ucpávek, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností PO služby Česká republika s.r.o., IČ: 271 77 297,
- (h) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se EPS, UPFD, MaR, silnoproudých rozvodů, hromosvodů, slaboproudých rozvodů – nouzového osvětlení, ACS, KNX, CCTV a EV link, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností SELECTRA s.r.o. – odštěpný závod, IČ: 140 23 474,
- (i) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se osobního výtahu, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností Schindler CZ, a.s., IČ: 271 27 010,
- (j) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se sprinklerů, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností SJL, a.s., IČ: 281 72 531,
- (k) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se požárních uzávěrů, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností Stöbich Brandschutz s.r.o., IČ: 262 99 356,
- (l) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se požárních dveří, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností TOLFIN s.r.o., IČ: 278 58 375,
- (m) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se požárních dveří, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností VIPAX, a.s., IČ: 262 45 841,
- (n) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se vjezdových vrat a garážových vrat, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností TOR-MASTER s.r.o., IČ: 262 83 051,
- (o) servisní (či jiná obdobná) smlouva (či objednávka) týkající se péče o zeleň, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností VIP Garden service s.r.o., IČ: 069 38 256,
- (p) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se fontány, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností [REDAKCE] IČ: 102 59 554;
- (q) smlouva o zřízení zástavního práva č. sml. 2022004324 ze dne 19.07.2022 mezi Vlastníkem a společností Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350;
- (r) smlouva o spolupráci (či souhlas), která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společenstvím vlastníků Verdunská 941, Praha 6, IČ: 04435923 a jejímž předmětem bude mj. souhlas společenství vlastníků s demontáží či úpravou části zateplovacího systému Budovy;
- (s) smlouva o spolupráci uzavřená dne 29.3.2018 mezi Vlastníkem, společenstvím vlastníků a společenstvím vlastníků Verdunská 941, Praha 6, IČ: 04435923 a dalšími osobami, ve znění dodatku č. 1,
- (t) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SAP 11010-115603 ze dne 19.12.2023 mezi Vlastníkem a společností CETIN a.s., IČO: 04084063, jejímž předmětem je mj. věcné



břemeno zřizování a provozování vedení,

- (u) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná S05547 ze dne 15.01.2024 mezi Vlastníkem a Veolia Energie Praha, a.s., IČ: 03669564, jejímž předmětem je mj. věcné břemeno zřizování a provozování vedení,
- (v) jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 16.02.2024 vyhotovené ze strany Vlastníka, jehož předmětem je mj. věcné břemeno vedení vodovodních přípojek,
- (w) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/16749/2365883 ze dne 23.02.2024 mezi Vlastníkem a PREDistribuce, a.s., IČ: 27376516, jejímž předmětem je mj. věcné břemeno zřizování a provozování vedení,
- (x) smlouva o zřízení věcného břemene či jiná obdobná smlouva, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Hlavním městem Praha, jejímž předmětem bude mj. zřízení oprávnění umístit přesah fasády na pozemek parc. č. 2081/1, 2081/2 a 2082/1, v k.ú. Bubeneč, obec Praha,
- (y) smlouva o zřízení věcného břemene či jiná obdobná smlouva, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Hlavním městem Praha, jejímž předmětem bude mj. zřízení oprávnění umístit kanalizační přípojku na pozemek parc. č. 2081/1 a 2082/1, v k.ú. Bubeneč, obec Praha a oprávnění umístit vodovodní přípojku na pozemek parc. č. 2062/1, v k.ú. Bubeneč, obec Praha,
- (z) ze servisních a jiných smluv uzavřených za účelem zajištění řádného chodu Budovy a/nebo funkčně souvisejících pozemků; a
- (aa) smluv vyplývajících z listu vlastnictví katastru nemovitostí uvedených v části C příslušného listu vlastnictví, vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu - katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, který tvoří přílohu č. 2 tohoto prohlášení.



**Příloha č. 4:
Standardní provedení**

Příloha č. 4

Standardní provedení

a specifikace vlastnických vztahů vybavení a zařízení Jednotek

Standardní provedení Jednotek zahrnuje:

Jednotky jsou realizovány ve standardu Shell & Core, tedy do úrovně hrubé stavby bez finálních úprav interiéru (zejména bez dokončení vnitřních příček, podlah, obkladů, dlažby, osvětlení, zábradlí, vnitřních dveří, obložení, sanity, vypínačů apod., přičemž bližší popis provedení standardu Shell & Core je popsán v této příloze:

KONSTRUKCE BUDOVY

- 1) Základy a základová deska, stropy – železobeton
- 2) Nosné zdi – železobeton
- 3) Nenosné příčky – cihelné zdivo, tvárnice

VNĚJŠÍ OMÍTKY

- 1) Kontaktní zateplovací systém, probarvená omítka, lokálně v kombinaci s obkladovým materiálem a obkladem

VNITŘNÍ OMÍTKY

- 1) Bez povrchové úpravy stěn či omítek

OKNA A STÍNĚNÍ

- 1) Hliníková okna/výkladce, tepelně izolační trojsklo

VSTUPNÍ DVEŘE JEDNOTKY

- 1) Hliníkové vstupní dveře otočné/posuvné
- 2) Vložka vč. klíčů v rámci systému generálního klíče

Prostor Jednotek je definován obvodovými konstrukcemi tvořícími Společné části Nemovitosti, jedná se zejména o:

- 1) Obvodové monolitické stěny
- 2) Stropní monolitické desky
- 3) Fasádní výplně (okna, výkladce)
- 4) Jádra

Vybavení či zařízení tvořící Společné části Nemovitosti, která slouží pro účely užívání Jednotek zahrnují:

- 1) Hydranty
- 2) Primární úroveň EPS
- 3) Evakuační rozhlas
- 4) Zámkové vložky ve vstupních dveřích do Jednotky vč. klíčů (součást systému GK)
- 5) Rozvody AC mezi Jednotkou a střechou
- 6) Páteřní rozvody (VZT, SV, ÚT, SIL, SLP, EPS)
- 7) Reklamní označení Jednotky (podsvícený panel), které je součástí fasády



Technologické rozhraní Jednotek mezi Společnými částmi Nemovitosti a částí vnitřního vybavení příslušného nájemce* definuje:

- 1) Připojovací bod VZT na obvodu Jednotky
- 2) Připojovací bod SV na obvodu Jednotky
- 3) Připojovací bod ÚT na obvodu Jednotky
- 4) Připojovací bod SIL na obvodu Jednotky
- 5) Připojovací bod SLP na obvodu Jednotky

Ve vlastnictví nájemce jsou obecně:

- 1) Hrubé podlahy (těžká plovoucí podlaha)
- 2) Nášlapné vrstvy podlah
- 3) Příčky
- 4) Vnitřní dveře
- 5) Zámkové vložky a klíče (zahrnuto do systému GK)
- 6) Podhledy
- 7) Osvětlení
- 8) Sanita
- 9) Nábytek
- 10) Polepy na výkladcích z vnitřní strany
- 11) Rozvody technologií (VZT, SV, ÚT, SIL a SLP) od připojovacích bodů
- 12) Technologická zařízení:
 - otopná tělesa,
 - VZT jednotky,
 - zařízení pro ohřev vody,
 - vnitřní klimatizační jednotky,
 - vnější klimatizační jednotky (umístěná na střeše),
 - rozvaděče,
 - sekundární úroveň EPS
- 13) Veškeré další zařízení a vybavení Jednotek nacházející se v Jednotce (nestanoví-li tato příloha výslovně jinak)

Výjimky z obecných výše uvedených pravidel:

- 1) Jednotka 1: Retail A1 (1145/101) – Nájemce O2:

- Bez výjimek

- 2) Jednotka 2: Retail A2 (1145/102) – Nájemce The Miners:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| • Jednotky AC (vnitřní a vnější) | Vlastnictví vlastníka Jednotky |
| • Jednotky VZT | Vlastnictví vlastníka Jednotky |
| • Jednotky vytápění | Vlastnictví vlastníka Jednotky |
| • Dveřní clona | Vlastnictví vlastníka Jednotky |
| • Rozvody VZT a ÚT | Vlastnictví vlastníka Jednotky |
| • Ventilátory | Vlastnictví vlastníka Jednotky |

- 3) Jednotka 3: Retail B (1145/103) – Nájemce Dr.Max:

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Kotvicí zámečnický prvek pro lékárenský kříž | Vlastnictví vlastníka Jednotky |
| • Lékárenský kříž | Vlastnictví nájemce |



4) Jednotka 4: Retail D (1145/105) – Nájemce Albert:

- Zvedací plošina Vlastnictví nájemce
- Technologie potravinového chlazení ve 2.PP Vlastnictví nájemce

** odkaz na nájemce v této příloze znamená nájemce dle příslušné nájemní smlouvy (blíže specifikované v čl. 2.3 této Smlouvy)*



Příloha č. 5:
Informace o podmínkách pro vzdání se Zástavního práva stávající Financující banky



Prohlášení o budoucím vzdání se zástavního práva - potvrzení

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Pobočka Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
(„Banka“)

prohlašuje a potvrzuje,

že poskytuje společnosti Vítězná náměstí s.r.o., se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 28511441 („Klient“) na základě Smlouvy o úvěru č. 2022004248 ze dne 30.6.2022 úvěr do výše 45 030 566 EUR („Úvěr“) na financování developerského projektu – výstavby bytového domu „Victoria Palace“ („Dům“) na pozemcích parc. č. 1104/1, parc. č. 1104/2 a parc. č. 1104/3 v katastrálním území Bubeneč („Pozemky“), (dále jen „Projekt“).

Peněžní prostředky skládají zájemci o (budoucí) koupi jednotek v Domě na účet Klienta č. 1017591913/0300 vedený Bankou („Projektový účet EUR“) případně na účet Klienta č. 217880643/0300 vedený Bankou („Projektový účet CZK“) (případně bylo prokázáno, že část kupní ceny byla dříve uhrazena na účet/účty u jiné banky) nebo na speciální účet pro úhradu kupní ceny zřízený u Banky nebo u jiné banky, na základě předchozího písemného souhlasu Banky, s tím, že s peněžními prostředky složenými zájemci o budoucí koupi jednotek v Domě na Projektový účet CZK nebo Projektový účet EUR není Klient oprávněn nakládat jinak, než je používat k financování Projektu a ke splácení poskytnutého Úvěru.

Úvěr je zajištěn mimo jiné zástavním právem k Pozemkům, jejichž součástí bude, anebo je Dům. Banka prohlašuje, že se vzdá zástavního práva k příslušné jednotce v Domě, která bude předmětem prodeje, do 10 dnů poté, co:

- 1) Banka obdržela kopii účinné kupní smlouvy k předmětu prodeje (jednotce v Domě) a kopii návrhu na vklad vlastnického práva dle účinné kupní smlouvy opatřené podacím razítkem Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,
- 2) zájemcem-kupujícím bylo uhrazeno 100 % celkové kupní ceny včetně DPH na Projektový účet CZK nebo Projektový účet EUR, případně vnitřní účet Banky nebo bylo Bance prokázáno, že část kupní ceny byla dříve uhrazena na účet/účty u jiné banky.

Pokud by nebyla předmětná jednotka dosud zapsána v katastru nemovitostí, vzdá se Banka zástavního práva do 10 dnů poté, kdy jí bude (po splnění podmínek uvedených výše) předložen výpis z katastru nemovitostí se zapsanými jednotkami v Domě.

Banka dále prohlašuje, že nebude zájemce-kupujícího v důsledku převodu vlastnického práva k jednotce v Domě považovat za nového dlužníka a nebude vůči zájemci-kupujícímu uplatňovat jakékoliv své nároky vzniklé v souvislosti s financováním Projektu ve smyslu ustanovení § 1888 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Banka současně souhlasí se zřízením zástavního práva pro zástavního věřitele – banku k zajištění úvěru, který takový zástavní věřitel poskytuje zájemci-kupujícímu za účelem koupě příslušné jednotky v Domě.

V Praze dne 18.8.2022

Československá obchodní banka, a. s.



Banka



**Příloha č. 6:
Průkaz energetické náročnosti Budovy**

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 408/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Bubeneč p.č. 1104/1, 1104/2, 1104/3**

PSČ, místo: **160 00 Praha 6-Dejvice**

Typ budovy: **Bytový dům**

Plocha obálky budovy: **14501,37 m²**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,23 m²/m³**

Celková energeticky vztáhná plocha: **18959,00 m²**

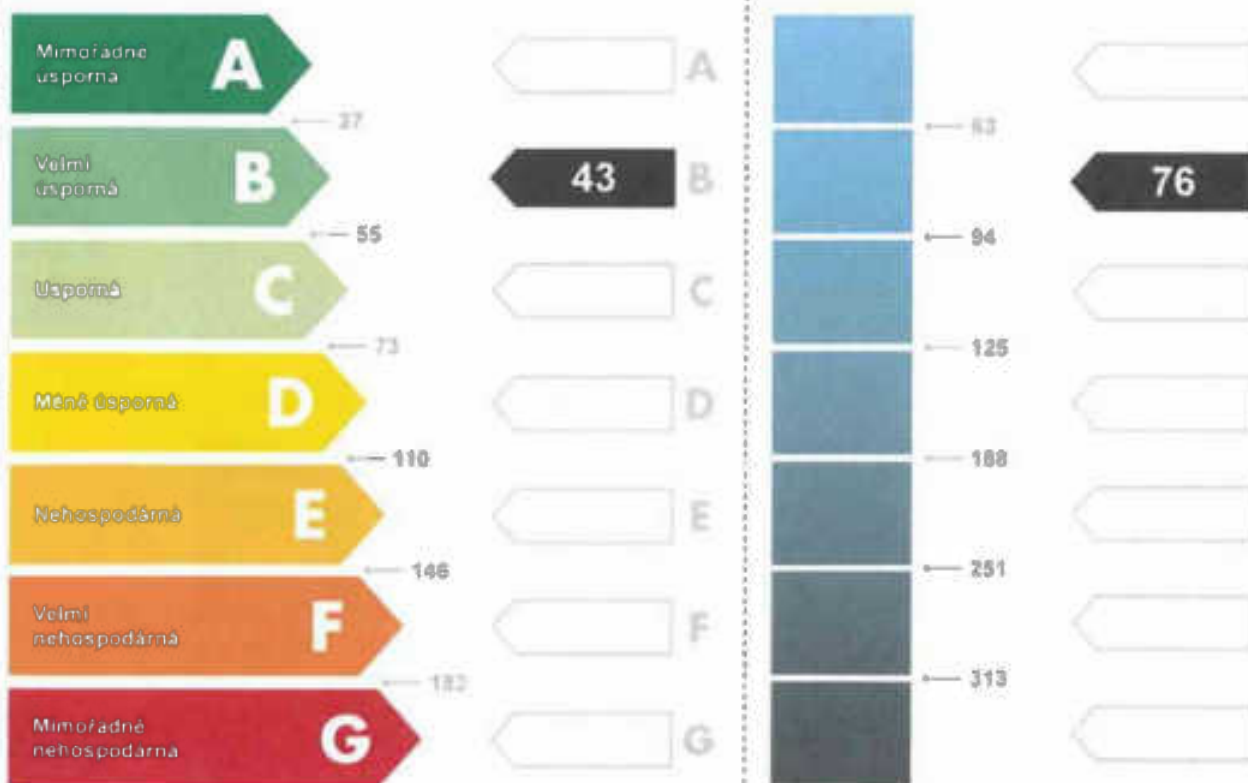


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

810,1

1444,6



ENÁ OPATŘENÍ

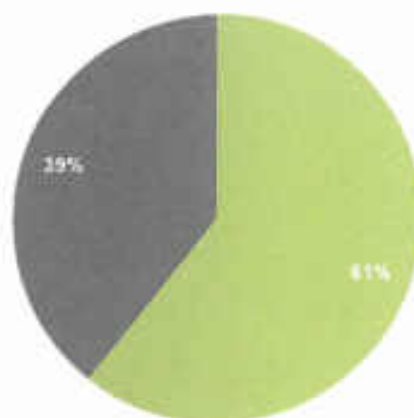
	Stanovena
Vnější stěny:	☐
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení / klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ CZT do 50% OZE - 492,8
■ Elektřina ze sítě - 317,3

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílčí dodané energie			Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)		
A	0,36	12					
B				4		14	7
C			6				
D							
E							
F							
G							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		236,3	105,5	69,5		259,0	139,8

Zpracovatel:

Kontakt:

Osvědčení č.: 665

Vyhotoveno dne: 22.04.2019

Podpis:

