

SMLOUVA O BEZÚPLATNÉM UŽÍVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI PŘED PŘEVODEM VLASTNICKÉHO PRÁVA

č.sml.: SO/25/2025/192/ÚI

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.

IČO: 06239714, vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. C 278697

Sídlem: Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4

zastoupena Mgr. Michaelou Váňovou, jednatelkou

(dále též „**Společnost**“)

a

Městská část Praha 9

IČO: 00063894

Sídlem: Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále též „**MČ P9**“)

uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto Smlouvu o bezúplatném užívání nemovité věci před převodem vlastnického práva (dále jen „**Smlouva**“):

I. Předmět užívání

- 1.1. Předmětem užívání dle této Smlouvy je jednotka č. 1189/999 se všemi součástmi a příslušenstvím, vymezená v pozemku parc. č. 1720/13, jehož součástí je stavba, budova č.p. 1189, víceúčelová stavba; zapsaná v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 8934 pro katastrální území Hloubětín, obec Praha (dále jen „**Jednotka**“). Současně s Jednotkou budou užívány i společné části určené k výlučnému užívání vlastníka Jednotky, které jsou specifikované v Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ze dne 23.10.2024 (dále jen „**Prohlášení**“), tj. 2x terasa, zatravněná plocha, zpevněná plocha, předzahrádka včetně zahradního domku; půdorys a zákres společných částí určených k výlučnému užívání, jsou přílohou č. 1 této Smlouvy.
- 1.2. Jednotka je ve výlučném vlastnictví Společnosti. Smluvní strany spolu jednájí o uzavření darovací smlouvy, již Společnost Jednotku převede do vlastnictví hlavního města Prahy a svěřené správy MČ P9 (dále jen „**Darovací smlouva**“), a to v návaznosti na Smlouvu o spolupráci č. 2023/OSM/0266/DINO, kterou spolu strany a další společnosti koncernu CENTRAL GROUP uzavřely dne 22.12.2023 (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“).
- 1.3. Smluvní strany se dohodly na předání Jednotky do užívání MČ P9 před tím, než bude proveden vklad vlastnického práva dle Darovací smlouvy, a proto uzavírají tuto smlouvu.

II. Předání a užívání Jednotky

2.1. MČ P9 je oprávněna Jednotku výlučně bezúplatně užívat na základě této Smlouvy ode dne předání Jednotky do užívání MČ P9. Do 5 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy Společnost Jednotku včetně všech jejích součástí, příslušenství a výlučně užívaných společných částí nemovité věci MČ P9 předá, a to na základě předávacího protokolu, jehož vzor je nedílnou přílohou č. 2 této Smlouvy. Nabytí účinnosti této smlouvy oznámí MČ P9 Společnosti nejpozději následující pracovní den ode dne, kdy k nabytí účinnosti došlo, jinak se o dobu prodlení s tímto oznámením prodlužuje termín pro předání Jednotky MČ P9. Příslušenství a součásti Jednotky, stejně jako povinnosti vlastníka plynoucí z vlastnictví Jednotky, jsou specifikované v Prohlášení. MČ P9 se s tímto prohlášením vlastníka před uzavřením této Smlouvy seznámila.

2.2. MČ P9 prohlašuje, že si Jednotku důkladně prohlédla a přebírá ji s případnými drobnými vadami a nedodělkami, jež budou při předání uvedeny v příloze předávacího protokolu, které se Společnost zavazuje odstranit v termínech tam uvedených. MČ P9 je plně seznámena se stavem, rozsahem a způsobem provedení Jednotky a tímto vyjadřuje svůj souhlas se stavem, rozsahem a způsobem provedení, a

prohlašuje, že vnitřní řešení Jednotky, materiály a zařizovací předměty odpovídají požadavkům MČ P9.

2.3. Po dobu ode dne předání Jednotky do užívání MČ P9 do dne, kdy bude podán návrh na vklad vlastnického práva MČ P9 k Jednotce k příslušnému katastrálnímu úřadu dle Darovací smlouvy, není MČ P9 oprávněna provádět jakékoli stavební úpravy Jednotky bez předchozího písemného souhlasu Společnosti a není oprávněna s Jednotkou jakkoliv majetkoprávně disponovat, zejména není oprávněna Jednotku nabízet k prodeji nebo uzavřít nájemní nebo podnájemní smlouvu ohledně Jednotky s třetí osobou nebo ji jinak zatížit právem třetí osoby, a to s výjimkou dání Jednotky do užívání třetí osobě, jež bude ve prospěch MČ P9 provozovat mateřskou školu. Nebezpečí škody na věci na MČ P9 přechází bez dalšího okamžikem protokolárního předání Jednotky do užívání MČ P9. Toto předání do užívání je vzhledem k užívání Jednotky tímž subjektem, za předpokladu budoucího vkladu vlastnického práva MČ P9 k Jednotce, i předáním předmětu převodu dle Darovací smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že s ohledem na skutečnost, že k předání Jednotky dochází výrazně dříve, než se hlavní město Praha, se svěřenou správou MČ P9, stane vlastníkem jednotky, počítají se lhůty pro uplatnění nároku z vadného plnění Jednotky ode dne předání Jednotky do užívání MČ P9 (tj. bez ohledu na to, kdy dojde k převodu vlastnického práva dle Darovací smlouvy).

2.4. Společnost prohlašuje, že Jednotka je stavebně plně dokončena, pravomocně zkolaudována jako mateřská škola a stavební i právní stav Jednotky umožňuje její užívání ode dne jejího předání dle této Smlouvy. MČ P9 je oprávněna Jednotku vybavit tak, aby mohla sloužit užívání k účelu ujednanému Smlouvou o spolupráci, tj. jako mateřská škola.

2.5. MČ P9 je oprávněna si umístit do společných částí bytového domu a na fasádu bytového domu své logo či informační tabuli na místo k tomu určené Společností, a to po předchozím odsouhlasení loga či informační tabule (zejm. rozměry a jeho vizualizaci) ze strany Společnosti. Společnost neodmítne umístění loga či informační tabule, pokud půjde o běžné reprezentativní logo či informační tabuli, které nebudou rušit ostatní obyvatele bytového domu jakýmkoliv imisemi (zejm. světlo, hluk, nevhodné vizualizace), a které bude svým vizuálem odpovídat obdobným provozům. S ohledem na účel užívání Jednotky, jímž je provoz mateřské školy, Společnost umožní, aby MČ P9 na fasádu bytového domu do místa přiměřeného, určeného Společností umístila rovněž stojan na státní vlajku, přičemž pro stojan (jeho technické a vizuální parametry) je MČ P9 povinna si zajistit předchozí souhlas ze strany Společnosti – stojan musí být přiměřených rozměrů a z obvyklých materiálů v barvě a technickém provedení tak, aby nerušil architekturu bytového domu, v takovém případě Společnost souhlas neodepře.

2.6. Vzhledem k tomu, že Společnost má zájem udržet po určitou dobu vnější vzhled bytového domu shodný s původním architektonickým záměrem, není MČ P9 oprávněna bez předchozího písemného souhlasu Společnosti provádět jakékoli zásahy, které by mohly vést k jakékoli změně vnějšího architektonického vzhledu bytového domu, a to jak ke změně trvalé, tak změně dočasné (zakrytí architektonických prvků, instalace slunečních plachet, markýz, pergol atp.).

2.7. Ode dne protokolárního předání Jednotky do užívání MČ P9 dle této Smlouvy nese MČ P9 povinnost hradit veškerou spotřebu (platby za služby a platby spojené s užíváním Jednotky a příslušné technické infrastruktury - zejm. vodné, stočné, spotřebu tepla, spotřebu elektrického proudu, odvoz domovního odpadu a jakékoli další poplatky spojené s provozem jednotky) a provozní náklady související s provozem Jednotky. V souvislosti s tím smluvní strany učiní ke dni předání Jednotky do užívání MČ P9 odečet médií, jenž bude přílohou předávacího protokolu. Vyúčtování za média odebraná od protokolárního předání Jednotky do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva MČ P9 do katastru nemovitostí provede Společnost a zašle jej MČ P9 bez zbytečného odkladu poté, kdy od správců sítí, dodavatelů médií, popř. příslušného SVJ obdrží vyúčtování pro Jednotku. Ode dne podání návrhu na vklad dle Darovací smlouvy hradí veškeré náklady na média MČ P9 přímo správcům sítí, dodavatelům, popř. SVJ, a v případě, že tito budou jakoukoliv platbu spojenou s Jednotkou (po předání do užívání MČ P9), přefakturuje ji společnost CG MČ P9 obdobně, jak je popsáno v předchozí větě.

2.8. MČ P9 zmocňuje Společnost k tomu, aby jejím jménem zajistila převod odběrného místa elektřiny ze Společnosti, jakožto původního odběratele, na MČ P9, jako nového odběratele, u dodavatele, a aby v této souvislosti zajistila uzavření smlouvy o převodu odběrného místa s obvyklými podmínkami. Převod odběrného místa bude realizován ke dni protokolárního předání Jednotky. Společnost se zavazuje provést převod odběrného místa nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se hlavní město Praha stane vlastníkem Jednotky.

2.9. Tato Smlouva je uzavírána na dobu do nabytí vlastnického práva hl. m. Prahy. V případě, že Darovací smlouva nebude mezi stranami uzavřena z důvodů stojících na straně MČ P9, popřípadě z důvodů na straně hlavního města Prahy, v termínu stanoveném Smlouvou o spolupráci, pak je Společnost následujícím dnem

oprávněna od této smlouvy odstoupit. Dnem doručení odstoupení MČ P9 zaniká její oprávnění Jednotku užívat, a je povinna ji předat zpět Společnosti nejpozději do 60 dnů ode dne doručení odstoupení, a to řádně vyklizenou a ve stavu, v jakém ji byla Společností předána.

III. Závěrečná ujednání

3.1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona v registru smluv, které zajistí bez zbytečného odkladu MČ P9. Společnost bere uveřejnění plného textu Smlouvy na vědomí a prohlašuje, že žádnou její část nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

3.2. Smlouva je uzavírána ve 3 vyhotoveních, z nichž Společnost obdrží 1 vyhotovení a MČ P9 dvě vyhotovení.

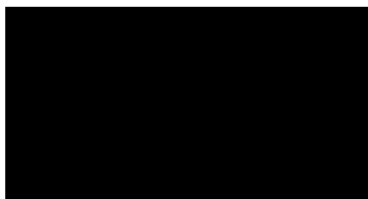
3.3. Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze ve formě písemného dodatku, podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Půdorys a zakres společných částí určených k výlučnému užívání
- 2) Vzor předávacího protokolu – vč. jeho příloh:
 - a) soupis vad a nedodělků
 - b) stav médií k dnešnímu dni
 - c) soupis předávaných a dokladů

Datum: 05-05-2025

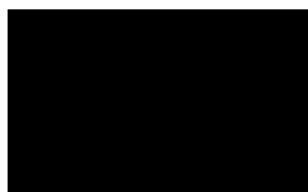
Společnost



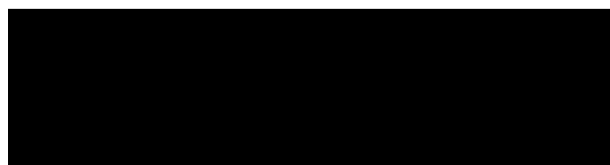
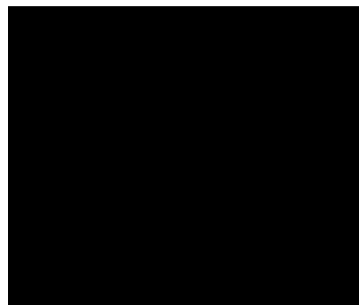
CENTRAL GROUP 63.investiční s.r.o.
Mgr. Michaela Váňová, jednatelka

Datum: 05-05-2025

MČ P9



Městská část Praha 9
Mgr. Tomáš Portlík, starosta



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Společnost:

MČ P9:

.....

.....

Příloha č. 2 - SOUPIŠ STAVU MÉDIÍ

Strany svými podpisy současně stvrzují provedení odečtu médií pro Jednotku k datu jejího předání:

Měřič tepla: _____ č. _____

Měřič tepla: _____ č. _____

Měřič tepla: _____ č. _____

Vodoměr č.:

Teplá voda: _____ č. _____

Studená voda: _____ č. _____

Vodoměr č.:

Teplá voda: _____ č. _____

Studená voda: _____ č. _____

Elektroměr: _____ č. _____

Společnost:

MČ P9:

.....

.....

Příloha č. 3 - SEZNAM PŘEDANÝCH VĚCÍ A DOKLADŮ

- | | |
|---|----|
| 1. Klíče od vstupních dveří do jednotky | ks |
| 2. klíče od poštovní schránky | ks |
| 3. čipy od vstupních dveří domu | ks |
| 4. univerzální klíč od vstupních dveří objektu, kočárkárny a dveří před sklípky | ks |
| 5. klíčka od elektroměrového rozvaděče | ks |
| 6. klíč od sklepní kóje | ks |
| 7. dálkový ovladač vjezdových vrat | ks |
| 8. klíč od skříně měření ÚT | ks |
| 9. klíč od uzavřeného parkovacího stání | ks |
| 10. Čipy číslo: | |
| 11. Číslo dálkového ovladač | |
| 12. PHP | |

Č.	Doklad	Ano	Ne
1	Návod na užívání a údržbu jednotky	☐	☐
2	Prohlášení o shodě na použité materiály	☐	☐
3	Výchozí revizní zpráva elektrického zařízení jednotky	☐	☐
4	Návod na užívání termostatu podlahového topení a chlazení	☐	☐
5	Návod na užívání venkovních žaluzií	☐	☐
6	Okna a balkonové dveře - návod k obsluze a údržbě, záruční list	☐	☐
7	Návod na údržbu podlahové krytiny – PVC, vinyl	☐	☐
8	Návod k obsluze na zásobník vody – zahradní domek	☐	☐
9	Návod na ovládání větrací jednotky duplex – rekuperace	☐	☐
10	Návod na užívání a údržbu vnitřních dveří sapeli	☐	☐
11	Avalon – požární čidla - návod	☐	☐
12	Návod na termostatický směšovací ventil	☐	☐
13	Obklady, dlažby, vybavení koupelen - návod k údržbě, záruční list	☐	☐
14	Návod na údržbu dopadová venkovní plocha Smartsoft	☐	☐
15	Návod na domovní videotelefon Akuvox	☐	☐
16	Obchodní materiál poskytovatele internetového připojení Cetin/Vodafone	☐	☐
17	Servisní smlouvy na výtahy (Schindler), EPS (SPL servis), SHZ	☐	☐
18	DSPS (dokumentace skutečného provedení stavby)	☐	☐
19	Certifikáty (Hrací prvky dětského hřiště)	☐	☐

Společnost:

MČ P9:

.....

.....

Příloha č. 4 – PŮDORYS A VYZNAČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ URČENÝCH K VÝLUČNÉMU