

SMĚNNÁ SMLOUVA

uzavřená mezi následujícími smluvními stranami

- (1) **Centrum Ruzyně s.r.o.**, IČO: 09301623, se sídlem Švédská 3282/6b, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 334083, zastoupená Mgr. Ajlou Bušinou, jednatelkou

(dále jen "CR")

a

- (2) **Rezidence Ruzyně s.r.o.**, IČO: 09301607, se sídlem Švédská 3282/6b, Smíchov, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 334082, zastoupená Mgr. Ajlou Bušinou, jednatelkou

(dále jen "RR")

na straně jedné (CR a RR společně jen "**Strana 1**")

a

- (3) **Česká republika – Vězeňská služba České republiky**, IČO: 00212423, se sídlem Soudní 1672/1a, 140 67 Praha 4, za kterou právně jedná Ing. Jaroslav Myšička, MBA, náměstek generálního ředitele pro ekonomiku, na základě pověření generálního ředitele č.j. VS-34413-58/ČJ-2019-800020-PP, ze dne 13. 11. 2023

(dále jen "**Vězeňská služba**")

na straně druhé (Vězeňská služba také jen "**Strana 2**")

(Strana 1 a Strana 2 dále též "**Smluvní strany**" a každá samostatně jako "**Smluvní strana**")

uzavřená podle § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 12 a § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Smlouva**")

1. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 1.1 CR a RR prohlašují, že jsou, na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 16. 10. 2020 (s právními účinky zápisu k okamžiku 19. 10. 2020; 12:42:28) spoluvlastníky pozemku parc. č. 116, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15.128 m², jehož součástí je stavba č. p. 29 (jiná stavba), vše v k.ú. Ruzyně, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 3557 (dále jen "**Rozdělený pozemek**"). CR je výlučným vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9672/17466 na Rozděleném pozemku a RR je výlučným vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 7794/17466 na Rozděleném pozemku.

- 1.2 Strana 1 dále prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy nechala vyhotovit geometrický plán č.3315-45/2023, který vyhotovil GEO-5 spol. s r.o., IČO: 49354116

se sídlem Vranská 620/18, Praha 4, dne 11.9. 2023 pod č. 29/2023 ověřil Ing. Martin Žemlička, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů 2206/04, a odsouhlasil Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pod č. j. 4032/2023-101 dne 14.9.2023 (dále jen jako "**Geometrický plán**").

- 1.3 Na základě Geometrického plánu byl Rozdělený pozemek rozdělen na pozemek parc. č. 116/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 13.283 m², jehož součástí je stavba č. p. 29 (jiná stavba), a na pozemek parc. č. 116/13, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.845 m².
- 1.4 Strana 2 prohlašuje, že na základě rozhodnutí 202/1996 č.j.: GR 18/12/402-96 ze dne 02.02.1996 je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí: (i) pozemek parc. č. 117/2, ostatní plocha, o výměře 1.692 m² a (ii) pozemek parc. č. 117/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 129 m² a (iii) stavba bez č.p. / č. e., jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. 117/1 a je jeho součástí, včetně všech součástí příslušenství, vše v k.ú. Ruzyně, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 78.
- 1.5 Na základě Geometrického plánu byl pozemek parc. č. 117/2 specifikovaný v odst. 1.4 této Smlouvy rozdělen na pozemek parc. č. 117/2, ostatní plocha, o výměře 1618 m², a na pozemek parc. č. 117/41, ostatní plocha, o výměře 74 m².
- 1.6 Geometrický plán je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na směně části pozemků specifikovaných v čl. 1 této Smlouvy za podmínek stanovených v tomto čl. 2.
- 2.2 Strana 1 (každý ze spoluvlastníků v rozsahu svého spoluvlastnického podílu) převádí na Stranu 2 vlastnické právo k pozemku parc. č. 116/13, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Ruzyně, obec Praha, o výměře 1.845 m² (dále jen "**Předmět směny 1**"). Strana 2 vlastnické právo k Předmětu směny 1 přijímá a nabývá Předmět směny 1 do svého výlučného vlastnictví.
- 2.3 Strana 2 převádí na Stranu 1 vlastnické právo k pozemku parc. č. 117/2, ostatní plocha, o výměře 1.618 m² a (ii) pozemku parc. č. 117/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 129 m² a (iii) stavbě bez č.p. / č. e., jiná stavba, která stojí na pozemku parc. č. 117/1 a je jeho součástí, vše v k.ú. Ruzyně, obec Praha (dále jen "**Předmět směny 2**"). Strana 1 vlastnické právo k Předmětu směny 2 přijímá a nabývá Předmět směny 2 do svého výlučného vlastnictví s tím, že:
 - (a) CR nabývá na Předmětu směny 2 spoluvlastnický podíl o velikosti id. 9672/17466, a
 - (b) RR nabývá na Předmětu směny 2 spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7794/17466.
- 2.4 Smluvní strany prohlašují, že směna dle této Smlouvy se realizuje s ohledem na zájmy Smluvních stran, kde: (i) Strana 2 má zájem získat vlastnické právo k Předmětu směny 1, který bude sloužit Straně 2 k vytvoření uceleného komplexu pozemků a vybudování infrastruktury potřebné k provozu vězeňského zařízení, a (ii) Strana 1 má zájem získat vlastnické právo k Předmětu směny 2, který je pro Stranu 2 dle rozhodnutí č.j.: VS-

271108-2/ČJ-2023-800103 ze dne 20.2.2024 trvale nepotřebný, a to za účelem vybudování obchodní jednotky a obytného souboru včetně související infrastruktury.

3. CENA SMĚŇOVANÝCH POZEMKŮ

3.1 S ohledem na příslušné právní předpisy byly před uzavřením této Smlouvy za účelem stanovení ceny směňovaných pozemků vypracovány znalecký posudek č. 046754/2023 ze dne 16. 8. 2023, který zpracovala znalecká kancelář RSM CZ a.s., IČ: 639 98 581, se sídlem Karolinská 661, 186 00 Praha 8 ve znění jeho druhé aktualizace ze dne 4. 2. 2025, vydané jako Znalecký posudek č. 010431/2025 ("dále jen **"Znalecký posudek RSM"**") a odborné vyjádření o ceně nemovitosti ze dne 5. 6. 2023, které zpracoval XP Invest, s.r.o., IČ: 284 62 572, se sídlem, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2 – Vinohrady (dále jen **"Odborné vyjádření XP Invest"**). Ve Znaleckém posudku RSM byly uvedeny, mimo jiné, následující závěry:

- (a) cena zjištěná Předmětu směny 1 činí 8.708.400,- Kč (slovy: osm milionů sedm set osm tisíc čtyři sta korun českých), a to v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a
- (b) cena obvyklá Předmětu směny 2 činí 22.411.000,- Kč (slovy: dvacet dva milionů čtyři sta jedenáct tisíc korun českých), a to v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

3.2 Smluvní strany se v návaznosti na obsah Odborného vyjádření XP Invest dohodly, že

- (a) cena Předmětu směny 1 činí 8.708.400,- Kč (slovy: osm milionů sedm set osm tisíc čtyři sta korun českých) a
- (b) cena Předmětu směny 2 činí 45.099.434,- Kč (slovy: čtyřicet pět milionů devadesát devět tisíc čtyři sta třicet čtyři korun českých).

3.3 Smluvní strany se v souladu s obsahem Odborného vyjádření XP Invest a na základě dohody o výši ceny dle odst. 3.2 výše dohodly na tom, že Strana 1 uhradí Straně 2 rozdíl ceny Předmětu Směny 1 a Předmětu Směny 2 částku ve výši 36.391.034,- Kč (slovy: třicet šest milionů tři sta devadesát jeden tisíc třicet čtyři korun českých) (dále jen **"Doplatek"**).

3.4 Smluvní strany se dohodly na tom, že Strana 1 zaplatí Straně 2 Doplatek ve lhůtě 30 dní ode dne, kdy tato Smlouva nabyde účinnosti, a to bankovním převodem na účet č.ú: 19-2901881/0710.

Po zápisu směny dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a vypořádání peněžitých plnění dle této Smlouvy budou povinnosti a závazky Smluvních stran z této Smlouvy zcela vyrovnány a Smluvní strany vůči sobě nebudou mít v souvislosti s touto Smlouvou žádné další nároky.

4. DALŠÍ UJEDNÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN

4.1 Smluvní strany prohlašují, že je jim znám stav předmětů směny, důkladně se s tímto stavem seznámily a v takovém stavu přejímají předměty směny do svého vlastnictví. Smluvní strany prohlašují, že předměty směny převádějí bez právních vad, nevážnou na nich žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jakákoli jiná práva třetích osob

kromě těch, které jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy.

- 4.2 Plody a užitky z předmětu směny náleží Smluvní straně převádějící, a to až do doby, kdy má dle Smlouvy předmět směny odevzdat straně přejímající. Od té doby již náleží plody a užitky straně přejímající. Smluvní strany se zavazují, že si vzájemně předají Předmět směny 1 a Předmět směny 2, a to nejpozději do 30 dnů ode dne oznámení o provedení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a o tomto předání bude sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou Smluvních stran.
- 4.3 Nebezpečí škody na předmětu směny přechází na stranu přejímající převzetím předmětu směny. V případě nahodilé zkázy věci před přechodem nebezpečí škody na věci nebo při nahodilém zhoršení věci před jejím odevzdáním se užije právní úpravy dle ust. § 2185 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.4 Smluvní strany se zavazují, že po uzavření této Smlouvy nezatíží předměty směny věcným břemenem, zástavním, předkupním právem ani jinou obdobnou právní vadou, a to až do nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu směny 1 a Předmětu směny 2 a odevzdají si předměty směny ve stavu, v němž byly v okamžiku uzavření této Smlouvy.
- 4.5 Nesplní-li Strana 1 povinnosti uvedené v odst. 3.3 této Smlouvy ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od uplynutí lhůty k plnění dle odst. 3.4 této Smlouvy z důvodů na straně Strany 1, má Strana 2 právo odstoupit od této Smlouvy.

5. NÁVRH NA VKLAD

- 5.1 Smluvní strany se zavazují společně s podpisem této Smlouvy podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k předmětům směny dle této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, který převezme Strana 2 spolu se všemi vyhotoveními této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí podá Strana 2, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, kdy byly splněny povinnosti Strany 1 uvedené v odst. 3.3 této Smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad hradí Strana 1, a to připojením kolku na návrh na vklad.
- 5.2 Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se Smluvní strany zavazují učinit rovněž společné podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd.
- 5.3 Smluvní strany prohlašují, že se projevy své vůle obsaženými v této smlouvě budou cítit vázány i pro případ, že katastrální úřad řízení o návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí přeruší, nebo řízení zastaví či povolení vkladu zamítne. V takovém případě se Smluvní strany zavazují účinně spolupracovat na odstranění nedostatků projevů své vůle v souladu s právním názorem vysloveným v příslušném rozhodnutí katastrálního úřadu a to případně i změnou či doplněním této Smlouvy, případně podpisem nové smlouvy se zachováním původního ekonomického významu, a poté návrh na vklad doplnit, pozměnit či podat znovu tak, aby vlastnické právo k předmětům směny bylo do katastru nemovitostí vloženo.

- 5.4 Pokud půjde o neodstranitelnou vadu návrhu na vklad nebo této Smlouvy, kdy ani spolupráce obou Smluvních stran (ani uzavření nové smlouvy se zachováním původního ekonomického významu) nemůže vést ke vložení vlastnického práva do katastru nemovitostí, tato Smlouva se od počátku ruší a to dnem, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení, či zamítnutí návrhu na vklad nabude právní moci.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem udělení schvalovací doložky příslušným ministerstvem ve smyslu § 22 odst. 4 a § 44 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Strana 2 se zavazuje zajistit připojení schvalovací doložky ministerstva financí dle § 22 odst. 4 a § 44 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu po uzavření Smlouvy a informovat Stranu 1 o výsledku schvalovacího řízení na příslušném ministerstvu neprodleně poté, co se o něm dozvěděla.
- 6.2 Pokud nebude schvalovací doložka příslušným ministerstvem udělena, zavazují se Smluvní strany k součinnosti, aby mohly být urychleně nedostatky odstraněny, popř. mohla být uzavřena smlouva nová.
- 6.3 Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Vzhledem k tomu, že tato Smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), Smluvní strany se dohodly, že Strana 1 zašle Smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí její platnosti správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění. Smlouva se pro potřeby běhu lhůt k plnění dle odst. 3.4 výše považuje za účinnou pouze v případě, že byla uveřejněna v registru smluv spolu se schvalovací doložkou dle odst. 6.1 výše.
- 6.4 Změny této Smlouvy lze činit pouze po dohodě Smluvních stran písemnou formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými osobami, které ke své platnosti vyžadují dodržení stejných podmínek platnosti, jako u této Smlouvy.
- 6.5 Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklá na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.6 Do doby provedení vkladu do katastru nemovitostí jsou Smluvní strany Smlouvou vázány.
- 6.7 Tato smlouva je vyhotovena jako elektronický dokument a bude opatřena kvalifikovanými el. podpisy obou smluvních stran.
- 6.8 Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
- 6.9 Přílohou a nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
- Geometrický plán č. 3315-45/2023 ze dne 11. 9. 2023,

- LV č. 3557 k parcele č. 116/13, k.ú. Ruzyně, obec Praha,
- LV č. 78 k parcele č. 117/2 a k parcele č. 117/1, k.ú. Ruzyně, obec Praha,
- Znalecký posudek RSM č. 010431/2025; Aktualizace č. 2 znaleckého posudku č. 046754/2023 ze dne 16. srpna 2023 a znaleckého posudku č. 010553/2024 ze dne 31. ledna 2024
- Odborné vyjádření XP Invest,
- Schvalovací doložka ministerstva financí.

V Praze dne _____

Centrum Ruzyně s.r.o.



V Praze dne _____

Rezidence Ruzyně s.r.o.



V Praze dne _____

Česká republika – Vězeňská služba České republiky

