

SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

č. Kupujícího 25/7700/0142

uzavřená mezi

C & R Office Center Three s.r.o.

(Prodávající)

a

Česká republika – příslušnost hospodařit pro **Generální finanční ředitelství**

(Kupující)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

- (1) **C & R Office Center Three s.r.o.**, se sídlem Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 282 28 944, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 133885 (dále jen „**Prodávající**“), zastoupena [redacted] jednatelem, a [redacted] jednatelem;

a

- (2) **Česká republika** – příslušnost hospodařit pro **Generální finanční ředitelství**, organizační složka státu, se sídlem Lazarská 15/7, Nové Město, 117 22 Praha 1, IČO: 720 80 043 (dále jen „**Kupující**“), za níž jedná [redacted] generální ředitelka;

(Prodávající a Kupující společně také jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně jako „**Smluvní strana**“)

uzavřely tuto

SMLOUVU O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

(dále jen „**Smlouva**“)

1. DEFINICE A VÝKLAD

1.1 Definice

Pojmy s velkým počátečním písmenem použité v této Smlouvě mají následující význam:

„ Den předání Nemovitostí HBC “	má význam uvedený v čl. 12 odst. 12.1. této Smlouvy;
„ Den účinnosti “	má význam uvedený v čl. 14 odst. 14.2. této Smlouvy;
„ Druhá splátka Kupní ceny “	má význam uvedený v čl. 4 odst. 4.2 (ii) této Smlouvy;
„ Financující banka “	má význam uvedený v čl. 7 odst. 7.2. (ii) (a) této Smlouvy;
„ Insolvenční zákon “	znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
„ Jistoty “	mají význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iii) této Smlouvy;
„ Kupní cena “	má význam uvedený v čl. 4 odst. 4.1 této Smlouvy;
„ Kupující “	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„ Nájemní smlouvy HBC “	mají význam uvedený v čl. 7 odst. 7.2. (ii) (c) této Smlouvy;
„ Nárok “	má význam uvedený v čl. 10 odst. 10.3. této Smlouvy;
„ Návrh na vklad “	má význam uvedený v čl. 5 odst. 5.2. (ii) této Smlouvy;
„ Nemovitosti HBC “	mají význam uvedený v čl. 3 odst. 3.1 této Smlouvy;
„ Oprávněná strana “	mají význam uvedený v čl. 10 odst. 10.3. této Smlouvy;

„Občanský zákoník“	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„Oznámení o Nároku“	má význam uvedený v čl. 10 odst. 10.4. (i) této Smlouvy;
„Porušení“	má význam uvedený v čl. 10 odst. 10.1. této Smlouvy;
„Porušení Kupujícího“	má význam uvedený v čl. 10 odst. 10.1. této Smlouvy;
„Porušení Prodávajícího“	má význam uvedený v čl. 10 odst. 10.1. této Smlouvy;
„Povinná strana“	mají význam uvedený v čl. 10 odst. 10.3. této Smlouvy;
„Prodávající“	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Prohlášení Kupujícího“	znamenají prohlášení a záruky Kupujícího uvedené v čl. 8 této Smlouvy;
„Prohlášení Prodávajícího“	znamenají prohlášení a záruky Prodávajícího uvedené v čl. 7 této Smlouvy;
„První splátka Kupní ceny“	má význam uvedený v čl. 4 odst. 4.2 (i) této Smlouvy;
„Rozhodnutí“	má význam uvedený v čl. 5 odst. 5.2. (ii) této Smlouvy;
„Rozhodný den HBC“	má význam uvedený v čl. 12 odst. 12.3. této Smlouvy;
„Smlouva“	znamená tuto smlouvu a její přílohy;
„Smlouva o jistotním účtu“	znamená smlouvu o jistotním účtu č. JBÚ/103/25/LGL mezi Financující bankou, jako bankou, Komerční bankou, a.s., IČO: 453 17 054, Kupujícím a Prodávajícím, jejíž závazné znění tvoří Přílohu 8 této Smlouvy;
„Smlouva o postoupení práv a povinností“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.1. této Smlouvy;
„Smlouva o zřízení věcného břemene“	má význam uvedený v čl. 13 odst. 13.4. (ii) této Smlouvy;
„Smluvní strany“	mají význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Zákon o majetku státu“	znamená zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
„Zákon o obchodních korporacích“	znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;
„Záměr Harfa District“	má význam uvedený v čl. 13 odst. 13.2. této Smlouvy;

„Záměr HBC-C“	má význam uvedený v čl. 13 odst. 13.1. této Smlouvy;
„Záměr zpevněné plochy“	má význam uvedený v čl. 13 odst. 13.4. této Smlouvy;
„Záruka ČEZ“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Záruka GOLDBECK“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Záruka HC Sparta Praha“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Záruka JEJOMAR“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Záruka KAPRAIN“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Záruka KB“	má význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Záruky“	mají význam uvedený v čl. 11 odst. 11.2. (iv) této Smlouvy;
„Zástavní právo“	má význam uvedený v čl. 7 odst. 7.2. (ii) (a) této Smlouvy;
„Závazky Kupujícího“	znamenají závazky Kupujícího uvedené v čl. 9 odst. 9.3., odst. 9.4. a odst. 9.5., čl. 11 odst. 11.2. (ii) a (iv), čl. 12 odst. 12.1. a odst. 12.3. a v čl. 13 této Smlouvy;
„Závazky Prodávajícího“	znamenají závazky Prodávajícího uvedené v čl. 9 odst. 9.1., odst. 9.2. a odst. 9.5., čl. 11 odst. 11.2. (ii), (iii) a (iv) a čl. 12 odst. 12.1. a odst. 12.3. této Smlouvy.

1.2 Výklad

Není-li uvedeno v této Smlouvě jinak:

- (i) slova v jednotném čísle zahrnují i množné číslo a naopak;
- (ii) slovo "osoba" zahrnuje jakoukoli fyzickou nebo právnickou osobu, obchodní společnosti, družstva, nadace, sdružení, spolky, obecně prospěšné společnosti, joint venture, svěřenské fondy či trusty, státní či samosprávné úřady či jiné orgány nebo subjekty, to vše bez ohledu na to, zda mají právní osobnost či nikoli;
- (iii) odkazem na "třetí stranu" nebo "třetí osobu" se rozumí jakákoliv osoba, která není Kupující nebo Prodávající;
- (iv) jakékoliv prohlášení označené "podle nejlepšího vědomí" nebo podobným výrazem se považuje za odkaz na skutečné vědomí dané osoby (nebo jejího statutárního orgánu nebo prokuristy, jednajících v příslušné pozici ke dni podpisu této Smlouvy, nebo jejího společníka nebo skutečného majitele ke dni podpisu této Smlouvy), nebo na vědomí dané osoby (nebo jejího statutárního orgánu nebo prokuristy, jednajících v příslušné pozici ke dni podpisu této Smlouvy, nebo jejího společníka nebo skutečného majitele ke dni podpisu této Smlouvy), které jí mělo být známo, pokud by jednala s řádnou a odbornou péčí;

- (v) přílohy této Smlouvy jsou nedílnou součástí této Smlouvy a mají stejnou platnost a účinnost jako by byly uvedeny v textu této Smlouvy a odkazy na tuto Smlouvu zahrnují také odkaz na přílohy této Smlouvy;
- (vi) odkazy na články a přílohy jsou odkazy na články a přílohy této Smlouvy;
- (vii) nadpisy k článkům a přílohám v této Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace v této Smlouvě a nemají vliv na její výklad;
- (viii) výraz "zahrnuje", "včetně" a "zejména", "zejména, nikoliv však výlučně", "případně", "mimo jiné", nebo podobný výraz, uvozuje demonstrativní výčet;
- (ix) výraz "zajistit" nebo podobný výraz, pokud je použit k vyjádření povinnosti Smluvní strany zajistit, aby třetí osoba jednala nebo nejednala určitým způsobem, znamená závazek Smluvní strany, že třetí osoba splní to, co bylo ujednáno, ve smyslu § 1769 věta druhá Občanského zákoníku.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je prodej a převod vlastnického práva Prodávajícího k Nemovitostem HBC na Českou republiku s příslušností hospodařit pro Generální finanční ředitelství za Kupní cenu.
- 2.2. Generální finanční ředitelství je organizační složka státu zřízená zákonem č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů, podřízená Ministerstvu financí České republiky, která je při hospodaření s majetkem České republiky vázaná příslušnými ustanoveními Zákona o majetku státu.
- 2.3. Nemovitosti HBC jsou Kupujícím nabývány v souladu s § 12 odst. 3 ve spojení s § 8 odst. 1 Zákona o majetku státu, a Generální finanční ředitelství je bude využívat k zabezpečení výkonu své působnosti anebo své činnosti.

3. PŘEVOD NEMOVITOSTÍ HBC NA KUPUJÍCÍHO

3.1 Nemovitosti HBC

Prodávající je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- (i) pozemku parc. č. **3343/50**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3022 m², na pozemku stojí stavba č. p. 2532, Libeň, stavba pro administrativu, která je součástí pozemku parc. č. 3343/91;
- (ii) pozemku parc. č. **3343/91**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4346 m², jehož součástí je stavba č. p. 2532, Libeň, stavba pro administrativu, která stojí na pozemcích parc. č. 3343/50 a parc. č. 3343/91;
- (iii) pozemku parc. č. **3343/117**, ostatní plocha, o výměře 25 m²;
- (iv) pozemku parc. č. **3918/18**, ostatní plocha, o výměře 25 m²; a
- (v) pozemku parc. č. **3918/19**, ostatní plocha, o výměře 6 m²;

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „**Nemovitosti HBC**“). Kopie výpisu z listu vlastnictví č. 10170 ze dne 22. 9. 2025 tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy.

3.2 Hodnota Nemovitostí HBC

Dle znaleckého posudku, jehož předmětem bylo stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 10170, katastrální území Libeň, vypracovaného Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 275 82 167, se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, číslo znaleckého posudku 1520/2025, ze dne 20. 8. 2025, byla cena zjištěná Nemovitostí HBC stanovena na částku ve výši 1.573.535.030 Kč bez DPH a tržní hodnota na částku ve výši 2.440.000.000 Kč bez DPH.

3.3 Převod vlastnického práva k Nemovitostem HBC na Kupujícího

Prodávající převádí na Českou republiku s příslušností hospodařit pro Generální finanční ředitelství vlastnické právo k Nemovitostem HBC spolu se všemi jejich součástmi, příslušenstvím a právy a povinnostmi s nimi spojenými ke Dni účinnosti, a Česká republika s příslušností hospodařit pro Generální finanční ředitelství od Prodávajícího Nemovitosti HBC spolu se všemi jejich součástmi, příslušenstvím a právy a povinnostmi s nimi spojenými ke Dni účinnosti přebírá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu za podmínek stanovených v čl. 4 této Smlouvy.

4. **KUPNÍ CENA A JEJÍ VYPOŘÁDÁNÍ**

4.1 Kupní cena

Kupní cena za Nemovitosti HBC byla Smluvními stranami sjednána na částku ve výši **2.440.000.000 Kč bez DPH** (slovy: *dvě miliardy čtyři sta čtyřicet milionů korun českých*), tj. **2.952.400.000 Kč včetně DPH** (slovy: *dvě miliardy devět set padesát dva milionů čtyři sta tisíc korun českých*) (dále jen „**Kupní cena**“).

4.2 Vypořádání Kupní ceny

Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena bude Kupujícím uhrazena Prodávajícímu následujícím způsobem:

- (i) první splátku ve výši **987.000.000 Kč včetně DPH** (slovy: *devět set osmdesát sedm milionů korun českých*) se Kupující zavazuje složit nejpozději do 5 dnů ode Dne účinnosti na jistotní účet č. 19580762/0800 vedený u České spořitelny, a.s. na základě Smlouvy o jistotním účtu (dále jen „**První splátka Kupní ceny**“);
- (ii) druhou splátku ve výši **1.965.400.000 Kč včetně DPH** (slovy: *jedna miliarda devět set šedesát pět milionů čtyři sta tisíc korun českých*) se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu na bankovní účet Prodávajícího č. 8804142/0800 vedený u České spořitelny, a.s. nejpozději do 30. 4. 2026 (dále jen „**Druhá splátka Kupní ceny**“).

4.3 Úročení Druhé splátky Kupní ceny

Smluvní strany se dohodly, že Druhá splátka Kupní ceny bude ode dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí do dne jejího zaplacení úročena roční úrokovou sazbou 6M PRIBOR publikovanou Českou národní bankou na webových stránkách <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html> ke dni, který je tři (3) pracovní dny přede dnem uzavření této Smlouvy. Úrok představuje cenu za odložení Druhé splátky Kupní ceny a nezakládá jakýkoli úvěrový vztah mezi Smluvními stranami. Úrok je splatný nejpozději spolu s Druhou splátkou Kupní ceny.

4.4 Předchozí souhlas Ministerstva financí

Ministerstvo financí České republiky poskytlo před uzavřením této Smlouvy předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší ve smyslu § 12 odst. 4 Zákona o majetku státu, č. j. MF-43979/2025/7205-5, ze dne 5. 9. 2025, který tvoří **Přílohu 2** této Smlouvy, a to do celkové výše 2.952.400.000 Kč vč. DPH.

5. **ZÁPIS VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

5.1. Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí

Vlastnické právo k Nemovitostem HBC přechází na Kupujícího dnem účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.

5.2. Součinnost a vady Návrhu na vklad

- (i) Smluvní strany se zavazují, že si vzájemně poskytnou součinnost nezbytnou pro zápis vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí včetně součinnosti k odstranění všech odstranitelných vad Návrhu na

vklad a/nebo jeho příloh, které jim budou v průběhu vkladového řízení vedeného na základě Návrhu na vklad katastrálním úřadem vytknuty.

- (ii) Bude-li návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího (dále jen „**Návrh na vklad**“) katastrálním úřadem zamítnut nebo vkladové řízení o něm bude katastrálním úřadem zastaveno (dále jen „**Rozhodnutí**“), zavazují se Smluvní strany uzavřít neprodleně, nejpozději však do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení Rozhodnutí, dodatek k této Smlouvě, který bude obsahovat nové úplné znění této Smlouvy, ve kterém budou plně opraveny všechny vady vytykané v Rozhodnutí v předchozím vkladovém řízení s tím, že podmínky, které nebudou bránit povolení vkladu, zůstanou beze změny, a dále nový návrh na vklad, který bude splňovat náležitosti stanovené katastrálním úřadem. Současně se Smluvní strany zavazují učinit takové procesní úkony, které lze spravedlivě požadovat, a to za účelem povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí v době co nejkratší (zejména doložit nepodání žaloby dle ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo se vzdát práva na odvolání proti Rozhodnutí).

6. UZAVŘENÍ SMLOUVY A VYPOŘÁDÁNÍ

6.1. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem této Smlouvy:

- (i) Prodávající předal Kupujícímu dokument potvrzující schválení této Smlouvy valnou hromadou Prodávajícího ve smyslu § 190 odst. 2 písm. i) Zákona o obchodních korporacích;
- (ii) Smluvní strany podepsaly protokol o předání podkladů k Záměru HBC-C, Záměru Harfa District a Záměru zpevněné plochy, jehož závazné znění tvoří **Přílohu 3** této Smlouvy.

6.2. Nejpozději společně s podpisem této Smlouvy:

- (i) se Smluvní strany zavazují uzavřít Smlouvu o jistotním účtu;
- (ii) se Smluvní strany zavazují uzavřít v souladu s čl. 11 odst. 11.1. této Smlouvy Smlouvu o postoupení práv a povinností;
- (iii) se Kupující zavazuje uzavřít v souladu s čl. 13 odst. 13.4. této Smlouvy Smlouvu o zřízení věcného břemene.

6.3. Po podpisu této Smlouvy:

- (i) se Kupující zavazuje zajistit uveřejnění této Smlouvy dle čl. 14 odst. 14.2. této Smlouvy a Smlouvy o jistotním účtu v registru smluv;
- (ii) se Kupující zavazuje uhradit První splátku Kupní ceny dle čl. 4 odst. 4.2 (i) této Smlouvy;
- (iii) se Prodávající zavazuje do 3 pracovních dnů po úhradě První splátky Kupní ceny Kupujícím zajistit u Financující banky vzdání se zástavního práva (ve smyslu § 66 odst. 1 písm. b) a s náležitostmi dle § 66 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška), které bude tvořit přílohu návrhu na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů ode dne jeho vydání, podat řádně vyhotovený a Prodávajícím podepsaný návrh na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a o této skutečnosti neprodleně informovat Kupujícího, včetně zaslání kopie podaného návrhu na výmaz Zástavního práva včetně kopie jeho příloh;
- (iv) se Kupující zavazuje podat u příslušného katastrálního úřadu řádně vyhotovený a Kupujícím podepsaný Návrh na vklad do 5 pracovních dnů ode dne, co obdrží Kupující od Prodávajícího kopii podaného návrhu na výmaz Zástavního práva

z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu včetně kopie jeho příloh, avšak nikoli dříve, než bude Prodávajícím podán návrh na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

7.1. Obecné prohlášení a záruky Prodávajícího

Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že následující prohlášení a záruky jsou pravdivé, nezavádějící a přesné a zavazuje se toto zajistit:

- (i) Prodávající je společností řádně založenou a platně existující podle práva České republiky;
- (ii) Prodávající má nezbytnou způsobilost, pravomoc a oprávnění uzavřít a plnit tuto Smlouvu, a plnění povinností Prodávajícího podle této Smlouvy není v rozporu s právními předpisy nebo veřejnoprávními opatřeními závaznými pro Prodávajícího nebo s korporátními dokumenty Prodávajícího;
- (iii) osoby jednající za Prodávajícího jsou oprávněny jednat a podepsat za Prodávajícího tuto Smlouvu;
- (iv) Prodávající učinil veškeré korporátní i jiné úkony nezbytné k uzavření a plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy;
- (v) uzavření, účinnost ani plnění této Smlouvy ze strany Prodávajícího nebude mít za následek porušení nebo nesoulad s (i) jakýmkoliv ustanovením zakladatelského právního jednání Prodávajícího, (ii) jakýmkoliv rozhodnutím, rozsudkem nebo nařízením jakéhokoli orgánu veřejné moci ani (iii) jakoukoliv smlouvou, dohodou nebo ujednáním, jejž je Prodávající smluvní stranou nebo kterou je Prodávající vázán;
- (vi) uzavření a plnění této Smlouvy Prodávajícím nezkracuje žádné věřitele Prodávajícího a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku, resp. § 235 a násl. Insolvenčního zákona;
- (vii) podle nejlepšího vědomí Prodávajícího neprobíhá ani nehrozí žádné řízení před soudem nebo před jakýmkoliv jiným orgánem veřejné moci jakékoli jurisdikce, rozhodčí řízení nebo šetření záležitostí Prodávajícího, jeho majetku, závazků nebo práv, které by mohlo negativně ovlivnit schopnost Prodávajícího plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy;
- (viii) žádný orgán Prodávajícího nerozhodl o zrušení Prodávajícího a jeho vstupu do likvidace, ani, podle nejlepšího vědomí Prodávajícího, proti Prodávajícímu není vedeno žádné řízení o likvidaci či zrušení Prodávajícího nebo prohlášení jeho neplatnosti nebo jakékoli jiné obdobné řízení;
- (ix) Prodávající se nenachází ve stavu úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku ve smyslu Insolvenčního zákona a Prodávající není v platební neschopnosti nebo neschopen splácet své dluhy a nepřestal platit své dluhy v době jejich splatnosti;
- (x) podle nejlepšího vědomí Prodávajícího proti němu (i) nebyl podán insolvenční návrh, (ii) nebylo vydáno rozhodnutí o prohlášení úpadku ve smyslu Insolvenčního zákona ani proti Prodávajícímu nebylo zahájeno žádné insolvenční nebo konkursní řízení podle Insolvenčního zákona, a (iii) nebyl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuční návrh, a podání takového návrhu ani nehrozí. Podle nejlepšího vědomí Prodávajícího neprobíhá ani nehrozí žádné řízení, které je způsobilé obecně omezit práva věřitelů na uspokojení jejich pohledávek, které by se týkalo Prodávajícího nebo jeho majetku; a
- (xi) tato Smlouva představuje zákonné, platné, závazné a účinné závazky Prodávajícího vynutitelné v souladu s právními předpisy a za podmínek stanovených v této Smlouvě.

7.2. Prohlášení a záruky Prodávajícího ve vztahu k Nemovitostem HBC

Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že následující prohlášení a záruky jsou pravdivé, nezavádějící a přesné a zavazuje se toto zajistit:

- (i) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí HBC a je zapsán jako výlučný vlastník Nemovitostí HBC v katastru nemovitostí;
- (ii) Nemovitosti HBC nejsou zatíženy jakoukoliv právní vadou, zejména, nikoli však výlučně jakýmkoliv věcným břemenem, služebností, zástavním právem, předkupním právem, nájemní smlouvou, opčním právem nebo jakýmkoliv jiným právem třetí osoby, ať už obligačním či věcným, není předmětem jakékoliv smlouvy, ujednání či opce, na základě které by Nemovitosti HBC měly být vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti či vkladem do družstva nebo spolku nebo svěřenského fondu, v tom nejširším slova smyslu, povinnosti či dluhu, vzniklým a splatným k datu uzavření této Smlouvy nebo po převodu vlastnického práva k Nemovitostem HBC na Kupujícího za podmínek smluvního ujednání Prodávajícího či ze zákona, to vše s výjimkou:
 - (a) zástavního práva smluvního, závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákazu zcizení a zatížení, zřízených k pozemkům parc. č. 3343/50 a parc. č. 3343/91 ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO: 452 44 782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 1171 (dále jen „**Financující banka**“), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem uzavřené dne 10. 10. 2022 mezi Prodávajícím jako zástavcem a Financující bankou jako zástavním věřitelem, jak je zapsáno v katastru nemovitostí pod č. j. V-59283/2022-101 (dále jen „**Zástavní právo**“);
 - (b) věcných břemen zapsaných v části C na listu vlastnictví č. 10170 pro katastrální území Libeň; kopie výpisu z listu vlastnictví č. 10170 ze dne 22. 9. 2025 tvoří Přílohu 1 této Smlouvy;
 - (c) nájemních vztahů vztahujících se k Nemovitostem HBC, jejichž seznam tvoří **Přílohu 4** této Smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouvy HBC**“);
 - (d) sídel či provozoven osob, které mají či budou mít v Nemovitostech HBC zapsáno své sídlo či provozovnu, jak je předpokládáno v seznamu, který tvoří **Přílohu 5** této Smlouvy;
 - (e) faktického užívání prostor ve stavbě č. p. 2532, Libeň specifikovaných v **Příloze 6** této Smlouvy ze strany třetích osob k parkování dopravních prostředků (zejm. autobusů) v souvislosti s provozem O₂ areny;
- (iii) ve vztahu k Nemovitostem HBC nejsou uplatňovány ze strany třetích osob jakékoli vlastnické či jiné nároky;
- (iv) v souvislosti s Nemovitostmi HBC není vedeno žádné správní, soudní či rozhodčí řízení. V souvislosti s Nemovitostmi HBC neexistuje žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo návrh, který by mohl mít nepříznivý dopad na Nemovitosti HBC či vlastnické právo k nim.

8. **PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO**

8.1. Obecné prohlášení a záruky Kupujícího

Kupující tímto prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že následující prohlášení a záruky jsou pravdivé, nezavádějící a přesné a zavazuje se toto zajistit:

- (i) Kupující je organizační složkou státu řádně zřízenou zákonem č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
- (ii) Kupující má nezbytnou způsobilost, pravomoc a oprávnění uzavřít a plnit tuto Smlouvu, a plnění povinností Kupujícího podle této Smlouvy není v rozporu s právními předpisy nebo veřejnoprávními opatřeními závaznými pro Kupujícího;
- (iii) osoby jednající za Kupujícího jsou oprávněny jednat a podepsat za Kupujícího tuto Smlouvu;
- (iv) Kupující učinil veškeré úkony nezbytné k uzavření a plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy;
- (v) Kupující obdržel veškeré souhlasy, schválení, povolení výjimek apod. a učinil veškeré úkony nezbytné k naplnění podmínek Zákona o majetku státu pro uzavření této Smlouvy a plnění práv a povinností souvisejících s převodem vlastnického práva k Nemovitostem HBC na Kupujícího, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak;
- (vi) uzavření, účinnost ani plnění této Smlouvy ze strany Kupujícího nebude mít za následek porušení nebo nesoulad s (i) jakýmkoliv rozhodnutím, rozsudkem nebo nařízením jakéhokoli orgánu veřejné moci ani (ii) jakoukoliv smlouvou, dohodou nebo ujednáním, jejíž je Kupující smluvní stranou nebo kterou je Kupující vázán;
- (vii) uzavření a plnění této Smlouvy Kupujícím nezkracuje žádné věřitele Kupujícího a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku;
- (viii) podle nejlepšího vědomí Kupujícího neprobíhá ani nehrozí žádné řízení před soudem nebo před jakýmkoliv jiným orgánem veřejné moci jakékoli jurisdikce, rozhodčí řízení nebo šetření záležitostí Kupujícího, jeho majetku, závazků nebo práv, které by mohlo negativně ovlivnit schopnost Kupujícího plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy;
- (ix) podle nejlepšího vědomí Kupujícího neprobíhá ani nehrozí žádné řízení, které je způsobilé obecně omezit práva věřitelů na uspokojení jejich pohledávek, které by se týkalo Kupujícího nebo jeho majetku;
- (x) tato Smlouva představuje zákonné, platné, závazné a účinné závazky Kupujícího vynutitelné v souladu s právními předpisy a za podmínek stanovených v této Smlouvě.

8.2. Prohlášení a záruky Kupujícího ve vztahu k Nemovitostem HBC

Kupující tímto prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že následující prohlášení a záruky jsou pravdivé, nezavádějící a přesné a zavazuje se toto zajistit:

- (i) Kupující se před podpisem této Smlouvy řádně seznámil s právním i faktickým stavem Nemovitostí HBC, tyto si prohlédl a nabývá je ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy;
- (ii) Kupující před podpisem této Smlouvy převzal od Prodávajícího seznam Nájemních smluv, včetně jejich úplného znění a seznámil se s Nájemními smlouvami a jejich podmínkami;
- (iii) Kupující má nebo bude mít zajištěn dostatek finančních prostředků pro řádnou a včasnou úhradu Kupní ceny, resp. První splátky Kupní ceny a Druhé splátky Kupní ceny ke dni jejich splatnosti.

9. ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

9.1. Závazky Prodávajícího v souvislosti s výmazem Zástavního práva

- (i) Prodávající se zavazuje do 3 pracovních dnů po úhradě První splátky Kupní ceny Kupujícím zajistit u Finanční banky vzdání se zástavního práva (ve smyslu § 66 odst. 1 písm. b) a s náležitostmi dle § 66 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška), které bude tvořit přílohu návrhu na výmaz Zástavního práva z katastru

nemovitostí a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů ode dne jeho vydání, podat řádně vyhotovený a Prodávajícím podepsaný návrh na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a o této skutečnosti neprodleně informovat Kupujícího, včetně zaslání kopie podaného návrhu na výmaz Zástavního práva včetně kopie jeho příloh.

- (ii) Pokud by došlo k zápisu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí před tím, než by bylo Zástavní právo z katastru nemovitostí vymazáno, je Prodávající povinen zajistit výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího; poruší-li Prodávající tento svůj závazek, je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 7.000.000 Kč; právo požadovat vedle smluvní pokuty náhradu škody vyplývající z porušení téhož závazku Prodávajícího tím není dotčeno.
- (iii) Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou nezbytnou součinnost za účelem výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí.

9.2. Další závazky Prodávajícího

Prodávající se zavazuje, že ode Dne účinnosti této Smlouvy do dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího:

- (i) neučiní žádné právní jednání, jímž by Nemovitosti HBC (nebo jejich část) zcizoval, či v důsledku kterého by se Nemovitosti HBC staly součástí jiné transakce (jako například odštěpení, fúze či převod závodu), na jejímž základě by Nemovitosti HBC byly přímo či nepřímo zcizeny;
- (ii) neučiní žádné právní jednání, jímž by Nemovitosti HBC (nebo jejich část) zatěžoval jakýmkoli zatížením nebo omezoval jejich užívání, neprovede stavební úpravy ani jinou faktickou změnu Nemovitostí HBC bez souhlasu Kupujícího a neučiní nic, čím by zhoršil stav Nemovitostí HBC;
- (iii) nezruší ani nezmění žádnou smlouvu ani žádné ujednání týkající se Nemovitostí HBC bez souhlasu Kupujícího; a
- (iv) zajistí, že žádná další osoba od uzavření této Smlouvy nezřídí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího v jakémkoliv z Nemovitostí HBC své sídlo či provozovnu, než jak je předpokládáno Přílohou 5 této Smlouvy.

9.3. Závazky Kupujícího po převodu vlastnického práva k Nemovitostem HBC

Kupující se zavazuje Prodávajícímu, že po nabytí vlastnického práva k Nemovitostem HBC:

- (i) učiní veškeré kroky nezbytné ke zřízení věcného břemene spočívajícího v užívání prostor ve stavbě č. p. 2532, Libeň specifikovaných v Příloze 6 této Smlouvy za účelem parkování dopravních prostředků (zejm. autobusů) v souvislosti s provozem O₂ areny, a to k tíži pozemku parc. č. 3343/91 v katastrálním území Libeň, a to věcné břemeno *in rem* ve prospěch pozemků parc. č. 3343/48 a č. 3343/85 v katastrálním území Libeň;
- (ii) učiní veškeré kroky nezbytné ke zřízení věcného břemene spočívajícího ve zřízení služebnosti inženýrské sítě v souvislosti s přípojkou kanalizace, která se nachází na pozemcích parc. č. 3343/91 a č. 3343/117 v katastrálním území Libeň, a to k tíži pozemků parc. č. 3343/91 a č. 3343/117 v katastrálním území Libeň, a to věcné břemeno *in rem* ve prospěch pozemků parc. č. 3343/49, č. 3343/90 a č. 3343/115 v katastrálním území Libeň;
- (iii) učiní veškeré kroky nezbytné pro zřízení vzájemného věcného břemene *in rem* spočívajícího ve služebnosti stezky v souvislosti s užíváním schodiště nacházejícího se mezi stavbou č. p. 2521, Libeň, a stavbou č. p. 2532, Libeň, a to ve prospěch a k tíži

(vzájemně) pozemku parc. č. 3343/50 v katastrálním území Libeň a pozemku parc. č. 3343/90 v katastrálním území Libeň;

a to vše při splnění a dodržení podmínek stanovených Zákonem o majetku státu (dále jen „**Věcná břemena**“). Kupující se zavazuje učinit veškeré kroky nezbytné ke zřízení Věcných břemen a sjednání a uzavření příslušných smluv o zřízení Věcných břemen v návaznosti (avšak nikoli dříve) na písemnou výzvu Prodávajícího, a to nejpozději do 150 dnů ode dne doručení této výzvy Prodávajícímu Kupujícímu. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že ze závazků Kupujícího sjednaných v tomto čl. 9 odst. 9.3. Smlouvy nenabyla a nenabude žádná třetí osoba přímé právo požadovat jejich splnění ve smyslu § 1767 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučují tímto aplikaci ustanovení § 1767 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany dále za účelem vyloučení pochybností výslovně uvádějí, že ke zřízení Věcných břemen je nutná výjimka Ministerstva financí v souladu s § 26 odst. 2 Zákona o majetku státu, za jehož udělení nenese Kupující žádnou odpovědnost. S ohledem na absenci výjimky Ministerstva financí ke zřízení Věcných břemen, o který Kupující požádá dle dohody Smluvních stran až po obdržení písemné výzvy Prodávajícího se všemi náležitostmi, nelze na závazky ujednané v tomto článku smlouvy nahlížet jako na smlouvu o smlouvě budoucí nebo jiné právní jednání, k jejichž uzavření není Kupující dle § 40 odst. 1 Zákona o majetku státu oprávněn.

9.4. Závazky Kupujícího ve vztahu k výplatě První splátky Kupní ceny z jistotního účtu

Dle čl. VI odst. 1 Smlouvy o jistotním účtu vyplatí Financující banka První splátku Kupní ceny z jistotního účtu Prodávajícímu za splnění tam uvedených podmínek pro výplatu. Za tímto účelem se Kupující zavazuje, že ode Dne účinnosti do výplaty První splátky Kupní ceny z jistotního účtu ve prospěch Prodávajícího v souladu s čl. VI odst. 1 Smlouvy o jistotním účtu, neučiní jakékoliv právní jednání či faktické úkony ani nepodá jakýkoliv návrh u příslušného katastru nemovitostí, na základě kterých by na příslušném listu vlastnictví, na kterém bude Kupující zapsán jako vlastník Nemovitostí HBC, došlo k zápisu jakého vkladu, záznamu nebo poznámky, nebo k zahájení jakéhokoli řízení, v jejichž důsledku by příslušný list vlastnictví nesplňoval požadavky stanovené v čl. VI odst. 1 písm. c) Smlouvy o jistotním účtu pro výplatu První splátky Kupní ceny ve prospěch Prodávajícího z jistotního účtu.

9.5. Závazek součinnosti ve vztahu k výplatě První splátky Kupní ceny z jistotního účtu

Smluvní strany se zavazují po provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího učinit veškeré právní jednání či faktické úkony za účelem odstranění jakýchkoliv vad vážnoucích na příslušném listu vlastnictví, které by bránily výplatě První splátky Kupní ceny z jistotního účtu ve prospěch Prodávajícího ve smyslu čl. VI odst. 1 Smlouvy o jistotním účtu.

10. **ODPOVĚDNOST PRODÁVJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO**

10.1. Odpovědnost Prodávajícího a Kupujícího

Prodávající nese odpovědnost za porušení jakékoli povinnosti podle této Smlouvy pouze a jen v rozsahu Prohlášení Prodávajícího a Závazků Prodávajícího (dále jen „**Porušení Prodávajícího**“). Kupující nese odpovědnost za porušení jakékoli povinnosti podle této Smlouvy pouze a jen v rozsahu Prohlášení Kupujícího a Závazků Kupujícího (dále jen „**Porušení Kupujícího**“ a Porušení Prodávajícího a Porušení Kupujícího dále společně jen „**Porušení**“).

10.2. Výjimky z porušení Prohlášení Prodávajícího a Prohlášení Kupujícího

Porušení Prohlášení Prodávajícího a porušení Prohlášení Kupujícího nejsou a v žádném případě nebudou představovat Porušení, pokud (i) se jedná o jakoukoli skutečnost vyplývající z dokumentů a/nebo informací poskytnutých druhé Smluvní straně přede dnem podpisu této Smlouvy v písemné formě, z této Smlouvy, z katastru nemovitostí, obchodního rejstříku a/nebo sbírky listin ve vztahu k Prodávajícímu, (ii) Smluvní strany o skutečnosti zakládající Porušení jiným způsobem prokazatelně informovaly druhou Smluvní stranu před podpisem

této Smlouvy a/nebo (iii) skutečnost zakládající Porušení měla a/nebo mohla druhá Smluvní strana před podpisem této Smlouvy rozumně zjistit.

10.3. Nárok z Porušení

Smluvní strana (dále jen „**Oprávněná strana**“) má nárok na náhradu škody (dále jen „**Nárok**“) vůči druhé Smluvní straně (dále jen „**Povinná strana**“) z titulu odpovědnosti Povinné strany za Porušení.

10.4. Uplatnění Nároku

- (i) Oprávněná strana je oprávněna uplatnit Nárok písemným oznámením doručeným Povinné straně obsahujícím skutečnosti zakládající Porušení a stanovující výši Nároku tvrzeného Oprávněnou stranou (dále jen „**Oznámení o Nároku**“), a to do dvanácti (12) měsíců od okamžiku, kdy se Oprávněná strana o skutečnosti zakládající Porušení dozvěděla nebo dozvědět měla a mohla. V případě, že výši Nároku nelze v Oznámení o Nároku určit, je oprávněná Smluvní strana povinna uvést alespoň svůj rozumně stanovený odhad požadovaného Nároku. Oprávněná Smluvní strana je povinna, v případě že nemohla určit přesnou výši Nároku v Oznámení o Nároku, tuto přesnou výši sdělit povinné Smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, co se ji dozví.
- (ii) Jakýkoliv Nárok zaniká, pokud příslušné Oznámení o Nároku není doručeno Povinné straně nejpozději do dvanácti (12) měsíců od okamžiku, kdy se Oprávněná strana o skutečnosti zakládající Porušení dozvěděla nebo dozvědět měla a mohla.

10.5. Napravení Porušení

Povinná strana se zavazuje napravit Porušení ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne doručení Oznámení o Nároku.

10.6. Podmínky uplatnění Nároků

Smluvní strany se dále dohodly, že Oprávněná strana má právo požadovat Nárok pouze při splnění následujících podmínek:

- (i) Povinná strana nenapravila Porušení dle čl. 10 odst. 10.5. této Smlouvy;
- (ii) Oprávněná strana není oprávněna uplatnit Nárok více než jednou, a to i pokud by takový Nárok vznikl v důsledku téhož Porušení vyplývajícího z jiné skutečnosti;

přičemž platí, že celková výše všech Nároků uplatněných Oprávněnou stranou je limitována maximální souhrnnou částkou ve výši Kupní ceny. Pro vyloučení pochybností se dále sjednává, že tato limitace se neuplatní v případě Porušení způsobeného Povinnou stranou úmyslně nebo hrubou nedbalostí.

10.7. Omezení odpovědnosti

Odpovědnost Povinné strany za příslušné Porušení uvedené v Oznámení o Nároku bude dále zčásti či zcela vyloučena, dle relevance:

- (i) v rozsahu, v jakém Nárok vznikl jako následek právní úpravy, judikatury soudů či změny dlouhodobé rozhodovací praxe orgánů veřejné moci, jež nebyla účinná ke Dni účinnosti nebo která nabyla účinnosti po Dni účinnosti s retroaktivním účinkem, byť jen s nepravým, nebo vznikl jako následek jakéhokoli zvýšení daní, jež jsou hrazeny ke Dni účinnosti, nebo jako následek změn v obecné praxi příslušných daňových autorit po Dni účinnosti; nebo
- (ii) v rozsahu, v jakém Nárok vznikl v důsledku porušení zákonné povinnosti Oprávněné strany činit po Dni účinnosti opatření k zabránění vzniku újmy nebo jejímu omezení.

10.8. Podmíněné nároky

V případě, že by na základě této Smlouvy mohl vzniknout Nárok, který je (i) podmíněným nárokem nebo (ii) nárokem ohledně kterého bylo zahájeno či probíhá jakékoliv soudní,

správní, rozhodčí nebo jiné řízení před jakýmkoliv orgánem veřejné moci, Povinná strana nebude povinna platit jakékoliv částky z takových nároků ve prospěch Oprávněné strany až do doby, než se takové nároky stanou nepodmíněnými nebo než o nich bude pravomocně rozhodnuto příslušným orgánem veřejné moci. Veškeré časové lhůty uvedené v tomto čl. 10 se zastaví a neběží po dobu, kdy jsou příslušné nároky podmíněnými nároky nebo nároky ohledně nichž bylo zahájeno či probíhá jakékoliv soudní, správní, rozhodčí nebo jiné řízení před jakýmkoliv orgánem veřejné moci a začnou znovu běžet až od chvíle, kdy se takové nároky stanou nepodmíněnými nebo pravomocně potvrzenými příslušným orgánem veřejné moci a dále zůstanou nenapadnutelnými, dle relevance.

10.9. Vrácení již zaplacených částek

Pokud Povinná strana zaplatí Oprávněné straně částku z titulu odpovědnosti za Porušení vyplývající z této Smlouvy a Oprávněná strana následně získá od třetí strany částku, která se vztahuje k takové odpovědnosti Povinné strany za Porušení, bude Oprávněná strana povinna vrátit Povinné straně takovou částku zaplacenou Povinnou stranou, o kterou součet (i) částek zaplacených Povinnou stranou jako Nárok vyplývající z příslušného Porušení a (ii) částek získaných Oprávněnou stranou od třetí strany, převyšuje celkový Nárok za podmínek uvedených v této Smlouvě.

11. **PŘEVOD DALŠÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ SOUVISEJÍCÍCH S NEMOVITOSTMI**

11.1. Postoupení práv a povinností ze smlouvy o dílo

Smluvní strany se zavazují, že společně při podpisu této Smlouvy uzavřou smlouvu o postoupení některých práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o dílo uzavřené dne 28. 4. 2020 a z dílčích smluv o dílo na vestavby (fit-outy) mezi Prodávajícím jako objednatelem a společností SYNER s.r.o., se sídlem Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, IČO: 482 92 516, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 5153 jako zhotovitelem, jejíž závazné znění tvoří **Přílohu č. 7** této Smlouvy (dále jen „**Smlouva o postoupení práv a povinností**“).

11.2. Nájemní smlouvy související s Nemovitostmi HBC

- (i) Prodávající a Kupující výslovně uvádějí, že jsou si vědomi toho, že v souladu s § 2221 Občanského zákoníku přejdou práva a povinnosti z nájmu na základě Nájemních smluv z Prodávajícího na Kupujícího. Pro vyloučení pochybností Kupující bere na vědomí, že Prodávající negarantuje Kupujícímu jakýkoliv konkrétní výnos z Nájemních smluv.
- (ii) Právo na výnosy z Nemovitostí HBC, včetně nároku na příjem z nájemného a z plnění souvisejících s Nájemními smlouvami přecházející dle dohody Smluvních stran z Prodávajícího na Kupujícího ke dni účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, tj. veškeré výnosy v souvislosti s Nájemními smlouvami HBC za období do dne předcházejícího tomuto dni náležejí Prodávajícímu a výnosy za období od tohoto dne náležejí Kupujícímu. Pokud Prodávající přijme jakékoli výnosy z Nemovitostí HBC, které dle této Smlouvy náleží Kupujícímu, zavazuje se Prodávající je do 30 pracovních dnů od jejich přijetí vyplatit Kupujícímu, a naopak, pokud Kupující přijme jakékoli výnosy z Nemovitostí HBC, které dle této Smlouvy náleží Prodávajícímu, zavazuje se Kupující je do 30 pracovních dnů od jejich přijetí vyplatit Prodávajícímu. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy informovat příslušné nájemce o připravované změně vlastníka Nemovitostí HBC a Kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu po vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC dle této Smlouvy do katastru nemovitostí informovat příslušné nájemce o přechodu nájmu na Kupujícího, jakož i o změně platebních údajů, přičemž Smluvní strany se zavazují poskytnout si v tomto ohledu veškerou nezbytnou součinnost.
- (iii) V souvislosti s Nájemními smlouvami mají nájemci za Prodávajícím jakožto pronajímatelem pohledávky z titulu složených a nevyčerpaných jistot, přičemž tyto

pohledávky přecházejí na Kupujícího jako na nového vlastníka Nemovitostí HBC a pronajímatele spolu s převodem vlastnického práva k Nemovitostem HBC (dále jen „**Jistoty**“). Celkovou výši Jistot se Prodávajícím zavazuje sdělit Kupujícímu nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí a v této lhůtě se rovněž zavazuje převést na určený účet Kupujícího veškeré k tomuto dni složené a nevyčerpané Jistoty (pro vyloučení pochybností, až do dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí je Prodávajícím oprávněn Jistoty čerpat a použít v souladu s podmínkami nájmu dle Nájemních smluv), čímž budou mezi Smluvními stranami zcela vypořádány veškerá vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s Jistotami.

(iv) V případě:

- (a) nájemní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím, jako pronajímatelem, a společností ENESA a.s., jako nájemcem, dne 6. 10. 2023;
- (b) nájemní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím, jako pronajímatelem, a společností EUC Laboratoře s.r.o., jako nájemcem, dne 15. 2. 2023, ve smyslu souhlasu Prodávajícího s nahrazením finanční záruky bankovní zárukou ze dne 29. 2. 2024;
- (c) nájemní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím, jako pronajímatelem, a společností GOLDBECK Bau s.r.o., jako nájemcem, dne 6. 2. 2023;
- (d) nájemní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím, jako pronajímatelem, a společností Sense Arena s.r.o., jako nájemcem, dne 16. 8. 2022, ve smyslu smlouvy o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy uzavřené dne 16. 8. 2022 ze dne 22. 5. 2025, na základě které byla nájemní smlouva ze dne 16. 8. 2022 postoupena na společnost HC Sparta Praha a.s., jako nového nájemce, a ve smyslu dodatku č. 5 ze dne 1. 9. 2025;
- (e) nájemní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím, jako pronajímatelem, a společností Holešovice Services s.r.o., jako nájemcem, dne 31. 8. 2024, ve smyslu dodatku č. 1 ze dne 1. 9. 2025;
- (f) nájemní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím, jako pronajímatelem, a společností KAPRAIN a.s., jako nájemcem, dne 17. 6. 2020, ve smyslu dodatku č. 1 ze dne 26. 1. 2023;

byly namísto jistoty poskytnuty v souladu s čl. 14 nájemních smluv záruky, a to:

- (a) patronátní záruka za zaplacení nájemného vystavená společností ČEZ, a.s., IČO: 452 74 649, se sídlem Praha 4, Duhová 2/1444, PSČ 14053, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 1581, dne 9. 10. 2023 (dále jen „**Záruka ČEZ**“);
- (b) bankovní záruka č. 2401917029, vystavená společností Komerční banka, a.s., IČO: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 1360, dne 21. 3. 2024 (dále jen „**Záruka KB**“);
- (c) corporate guarantee No. 23.062, vystavená společností GOLDBECK GmbH, VAT ID No.: DE266685549, se sídlem Ummelner Strasse 4-6, 33649 Bielefeld, Německo, zapsané v Registration Office Bielefeld HRB 7815, dne 6. 3. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 8. 2025 a dodatku č. 2 ze dne 8. 9. 2025 (dále jen „**Záruka GOLDBECK**“);
- (d) záruční listina vystavená společností KAPRAIN SPORT & ENTERTAINMENT HOLDING LIMITED, založenou a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem Archiepiskopou Makariou III, 88, Nicosia,

1077, Kyperská republika, Reg. č. HE447644, dne 21. 8. 2025 (dále jen „**Záruka KAPRAIN**“);

- (e) záruční listina vystavená společností HC Sparta Praha a.s., IČO: 618 60 875, se sídlem Za elektrárnou 419/1, Bubeneč, 170 00 Praha 7, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 2998, dne 1. 9. 2025 (dále jen „**Záruka HC Sparta Praha**“);
- (f) záruční listina vystavená společností JEJOMAR CAPITAL LIMITED, založenou a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem Archiepiskopou Makariou III, 88, Nicosia, 1077, Kyperská republika, Reg. č. HE318224, dne 21. 8. 2025 (dále jen „**Záruka JEJOMAR**“);

(Záruka KB, Záruka KAPRAIN, Záruka HC Sparta Praha a Záruka JEJOMAR společně dále také jako „**Záruky**“). Dle dohody Smluvních stran nebude Záruka ČEZ postoupena na Kupujícího a po převodu vlastnického práva k Nemovitostem HBC na Kupujícího bude vystavena ze strany společnosti ČEZ, a.s. v souladu s čl. 14 nájemní smlouvy nová Záruka ČEZ ve prospěch Kupujícího. Záruka GOLDBECK byla dodatkem č. 2 ze dne 8. 9. 2025 převedena ve prospěch Kupujícího. Prodávající touto Smlouvou postupuje Kupujícímu veškerá práva a povinnosti vyplývající ze Záruk, zejména právo na plnění ze Záruk i právo uplatit Záruky, a Kupující tato práva a povinnosti vyplývající ze Záruk přijímá. Za účelem účinnosti postoupení práv a povinností ze Záruk vůči výstavcům příslušných Záruk, se Smluvní strany společně zavazují bez zbytečného odkladu po převodu vlastnického práva k Nemovitostem HBC na Kupujícího podepsat a doručit výstavcům příslušných Záruk oznámení o postoupení práv a povinností ze Záruk, a to v souladu s podmínkami jednotlivých Záruk.

12. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ HBC KUPUJÍCÍMU

- 12.1.** Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Prodávající Nemovitosti HBC formálně předá Kupujícímu a Kupujícího Nemovitosti HBC převezme od Prodávajícího nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. O předání sepsí Smluvní strany v dohodnutý den předání jinak v poslední den výše uvedené lhůty (dále jen „**Den předání Nemovitostí HBC**“) předávací protokol, ve kterém bude mimo jiné uveden stav měřidel ke Dni předání Nemovitostí HBC, a stvrdí jej svými podpisy. Společně s Nemovitostmi HBC bude předána i veškerá s nimi související dokumentace, která dosud nebyla mezi Smluvními stranami předána, včetně dokumentace skutečného provedení stavby či pasportu stavby, průkazu energetické náročnosti budovy a dostupných platných revizních zpráv.
- 12.2.** Nebezpečí škody na Nemovitostech HBC včetně všech jejich součástí a příslušenství přechází z Prodávajícího na Kupujícího ke Dni předání Nemovitostí HBC. Prodávající zajistí pojištění Nemovitostí pouze do okamžiku přechodu nebezpečí škody na Nemovitostech HBC na Kupujícího.
- 12.3.** Povinnost hradit veškeré náklady spojené s Nemovitostmi HBC, včetně nákladů spojených s užíváním, správou, provozem, opravami, úpravami a údržbou Nemovitostí HBC, a nákladů za spotřebu služeb a energií vzniklých ze smluv týkajících se dodávek služeb a energií, přechází na Kupujícího ke dni účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí (dále jen „**Rozhodný den HBC**“). Smluvní strany se zavazují sepsat v Rozhodný den HBC protokol o stavu měřitel k Rozhodnému dni HBC. Pokud Prodávající uhradí jakékoliv náklady spojené s Nemovitostmi HBC, které má dle této Smlouvy hradit již Kupující, zavazuje se Kupující na písemnou výzvu Prodávajícího do 30 pracovních dnů tyto náklady uhradit Prodávajícímu a naopak. Smluvní strany se zavazují ke vzájemné součinnosti při jednání souvisejícím s přehlášením dodávek energií na Kupujícího. Prodávající se zavazuje na písemnou výzvu zaplatit Kupujícímu do 30 pracovních dnů všechny případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nemovitostí za období před Rozhodným dnem HBC a Kupující se naopak zavazuje na písemnou výzvu

Prodávajícího do 30 pracovních dnů vrátit všechny případné přeplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nemovitostí HBC vztahující se k období před Rozhodným dnem HBC.

13. ZÁVAZKY KUPUJÍCÍHO VE VZTAHU K DEVELOPMENTU V OBLASTI

13.1. Záměr výstavby administrativní budovy Harfa Business Center C

- (i) Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Prodávající předal Kupujícímu návrh stavebního záměru na realizaci administrativní budovy „Harfa Business Center C“ na pozemcích parc. č. 460/2, 460/3 a 1936/4 zapsaných na listu vlastnictví č. 9383 pro katastrální území Vysočany, obec Praha (dále jen „**Záměr HBC-C**“) a že se se Záměrem HBC-C řádně seznámil.
- (ii) Kupující tímto uděluje souhlas společnosti Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, a/nebo třetí osobě, která na tom má právní zájem (vlastníkovi relevantních pozemků a/nebo stavebníkovi Záměru HBC-C) s přípravou, realizací a povolovacími procesy Záměru HBC-C, s tím, že tento souhlas Kupující uděluje a zavazuje se jej neodvolat i pro případ změn Záměru HBC-C, ledaže by taková změna spočívala v navýšení půdorysových rozměrů budovy přesahujícím 20 % oproti Záměru HBC-C a/nebo v navýšení celkové výšky budovy přesahujícím 20 % oproti Záměru HBC-C.

13.2. Záměr developmentu nemovitostního areálu Harfa District

- (i) Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Prodávající předal Kupujícímu návrh stavebního záměru na realizaci developmentu nemovitostního areálu „Harfa District“ na pozemcích zapsaných na listu vlastnictví č. 10304 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, a na listu vlastnictví č. 18296 pro katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „**Záměr Harfa District**“) a že se se Záměrem Harfa District řádně seznámil.
- (ii) Kupující tímto uděluje souhlas společnosti Harfa District a.s., IČO: 170 58 414, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, a/nebo třetí osobě, která na tom má právní zájem (vlastníkovi relevantních pozemků a/nebo stavebníkovi Záměru Harfa District) s přípravou, realizací a povolovacími procesy Záměru Harfa District, s tím, že tento souhlas Kupující uděluje a zavazuje se jej neodvolat i pro případ změn Záměru Harfa District, ledaže by taková změna spočívala v navýšení půdorysových rozměrů dotčených budov přesahujícím 20 % oproti Záměru Harfa District (ve vztahu k dotčeným budovám) a/nebo v navýšení celkové výšky dotčených budov přesahujícím 20 % oproti Záměru Harfa District (ve vztahu k dotčeným budovám).

13.3. Využití nedočerpané kapacity HPP

- (i) Realizace Záměru HBC-C a Záměru Harfa District předpokládá využití maximální celkové povolené a nedočerpané kapacity hrubé podlažní plochy vyjádřené v m² (HPP) z pozemků parc. č. 3343/91, 3343/117, 3918/18 a 3918/19, vše katastrální území Libeň, plynoucí z (i) metropolitního plánu Hlavního Města Prahy (tj. územního plánu sídelního útvaru Hlavního města Prahy nebo jakéhokoliv jiného obdobného územně-plánovacího dokumentu, který jej nahradí na základě příslušných právních předpisů) a/nebo (ii) územního plánu zahrnujícího Městskou část Praha 9 (nebo jakéhokoliv jiného obdobného územně-plánovacího dokumentu, který jej nahradí na základě příslušných právních předpisů) a/nebo (iii) jakéhokoliv jiného územně-plánovacího dokumentu a/nebo (iv) jakéhokoliv jiného správního aktu, které se vztahují k řešení daného území a které jsou platné a účinné v době realizace záměru.
- (ii) V souvislosti s realizací Záměru HBC-C a Záměru Harfa District byla mezi společnostmi Harfa District a.s., IČO: 170 58 414, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1 a společností Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1 a za účasti společnosti Bestsport,

a.s., IČO: 242 14 795, se sídlem Českomoravská 2345/17a, Libeň, 190 00 Praha 9 na straně jedné, a Městskou částí Praha 9, IČO: 000 63 894, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 na straně druhé, dne 19. 6 2024 uzavřena smlouva o spolupráci č. 2024/OSM/0103/OINO; Kupující prohlašuje, že se s touto smlouvou o spolupráci a jejími přílohami řádně seznámil.

- (iii) Kupující tímto uděluje souhlas (a zavazuje se jej neodvolat) s využitím nedočerpané kapacity HPP z pozemků parc. č. 3343/91, 3343/117, 3918/18 a 3918/19, vše katastrální území Libeň, pro účely realizace Záměru HBC-C a Záměru Harfa District, tj. s přetokem HPP z pozemků parc. č. 3343/91, 3343/117, 3918/18 a 3918/19 na pozemky zapsané (i) na listu vlastnictví č. 10304 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, (ii) na listu vlastnictví č. 18296 pro katastrální území Libeň, obec Praha, (iii) na listu vlastnictví č. 9383 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, a (iv) na listu vlastnictví č. 17652 pro katastrální území Libeň, obec Praha, a případně na další pozemky podle potřeby v souladu se Záměrem HBC-C a Záměrem Harfa District. Pro případ, že příslušný správní orgán nebude považovat tuto Smlouvu za poskytnutí souhlasu ve smyslu předchozí věty, Kupující se tímto zavazuje vydat příslušnému stavebníkovi souhlas dle předchozí věty pro vydání povolení záměru a povolení stavby ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve formě vyžadované příslušným správním orgánem na výzvu příslušného stavebníka kdykoli po nabytí účinnosti této Smlouvy. Tento souhlas se Kupující zavazuje písemně udělit i opakovaně bez zbytečného odkladu na výzvu příslušného stavebníka, zejména v případě, kdy si nový souhlas nebo souhlas v jiné formě vyžádají třetí osoby, např. správní orgány nebo další dotčené osoby. Kupující souhlasí, že tato Smlouva a jakákoliv smlouva či dokument uzavřený či vydaný na jejím základě mohou být použity pro účely realizace záměrů před jakýmkoliv správními orgány a dalšími osobami.
- (iv) Kupující se zavazuje od uzavření této Smlouvy do doby realizace Záměru HBC-C a Záměru Harfa District činit veškeré právní a faktické úkony za účelem zachování stávající kapacity a maximalizace celkové povolené kapacity m² HPP výstavby na pozemcích v rámci Záměru HBC-C a Záměru Harfa District.

13.4. Záměr realizace zpevněné plochy pro otáčení vozidel

- (i) Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Prodávající předal Kupujícímu návrh stavebního záměru na realizaci zpevněné plochy pro otáčení vozidel na pozemcích parc. č. 3343/91, 3918/18 a 3918/19, vše katastrální území Libeň, obec Praha (dále jen „**Záměr zpevněné plochy**“) a že se se Záměrem zpevněné plochy řádně seznámil.
- (ii) Kupující se zavazuje v souvislosti s realizací Záměru zpevněné plochy učinit veškeré kroky nezbytné k uzavření se společností Harfa District a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 170 58 414, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 27218, a se společností Harfa BC C s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 84 775, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360292, smlouvu o zřízení věcného břemene, jejíž závazné znění tvoří **Přílohu 9** této smlouvy (dále jen „**Smlouva o zřízení věcného břemene**“), a to při splnění a dodržení podmínek stanovených Zákonem o majetku státu.

13.5. Závazky Kupujícího

Pokud nedojde k navýšení půdorysných rozměrů dotčených budov přesahujícím 20 % oproti Záměru HBC-C nebo Záměru Harfa District (ve vztahu k dotčeným budovám) a/nebo k navýšení celkové výšky dotčených budov přesahujícím 20 % oproti Záměru HBC-C nebo Záměru Harfa District (ve vztahu k dotčeným budovám) (aplikováno příslušně pouze

k příslušnému záměru), Kupující se zavazuje v souvislosti s realizací Záměru HBC-C, Záměru Harfa District a Záměru zpevněné plochy zejména:

- (i) poskytovat veškerou součinnost, kterou lze po Kupujícím rozumně požadovat v souvislosti s realizací těchto záměrů;
- (ii) poskytovat a udělovat ve vztahu k realizaci záměrů veškerá potřebná kladná stanoviska a vyjádření, souhlasy a prohlášení a činit veškeré další úkony nezbytné k vydání povolení záměru, povolení stavby, kolaudačního rozhodnutí nebo jiných správních aktů; to vše při splnění a dodržení podmínek Zákona o majetku státu;
- (iii) nečinit žádné právní ani faktické úkony, které by mohly realizaci záměrů v rozsahu a dle podmínek uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku Smlouvy ztížit, zdržet či znemožnit, zejména uplatňovat připomínky či námitky, odvolání či jiné opravné prostředky v rámci příslušných správních řízení;
- (iv) spolupracovat s příslušnými osobami a orgány při realizaci záměrů a v rámci příslušných správních řízení za účelem dosažení co nejrychlejší realizace těchto záměrů;
- (v) v případě, že v důsledku realizace Záměru HBC-C a/nebo Záměru Harfa District (ve vztahu k dotčeným budovám) dojde k zastínění či jinému negativnímu ovlivnění denního osvětlení stavby č. p. 2532, Libeň, v důsledku kterého by nebyly dodrženy příslušné hygienické limity denního osvětlení, a developer toto zastínění či jiné negativní ovlivnění denního osvětlení na své náklady kompenzuje realizací příslušných opatření (se kterými se Kupující zavazuje udělit souhlas) ve stavbě č. p. 2532, Libeň tak, aby byly dodrženy příslušné hygienické limity denního osvětlení, zavazuje se Kupující nečinit žádné právní ani faktické úkony, které by mohli omezit či znemožnit realizaci těchto záměrů a plánovanou výstavbu dle těchto záměrů;

to vše za předpokladu, že záměry a plánovaná výstavba dle těchto záměrů bude v souladu s územním plánem zahrnujícím Městskou část Praha 9, případně metropolitním plánem Hlavního Města Prahy, Územní studií Vysočany zpracovávanou odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

13.6. Smluvní pokuta

Poruší-li Kupující jakýkoliv svůj závazek vyplývající z čl. 9 odst. 9.4., čl. 13 odst. 13.1., odst. 13.2., odst. 13.3. (iii), odst. 13.3. (iv), odst. 13.4. nebo odst. 13.5. (iii) této Smlouvy, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 7.000.000 Kč za každé jednotlivé porušení ze strany Kupujícího; právo požadovat vedle smluvní pokuty náhradu škody vyplývající z porušení téhož závazku Kupujícího tím není dotčeno.

14. **PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY**

- 14.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 14.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle podmínek stanovených zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Den účinnosti**“). Smluvní strany souhlasí se zveřejněním veškerých informací týkajících se závazkového vztahu založeného mezi Smluvními stranami touto Smlouvou, zejména vlastního obsahu této Smlouvy, a to v rozsahu požadovaném uvedeným zákonem s výjimkou údajů, které se v registru smluv nezveřejňují. Kupující se zavazuje bezodkladně po nabytí platnosti této Smlouvy zajistit její řádné uveřejnění prostřednictvím registru smluv tak, aby nabyla účinnosti co nejdříve. O uveřejnění Smlouvy bude Kupující bezodkladně informovat Prodávajícího. V případě, že Kupující řádně nezveřejní tuto Smlouvu v registru smluv nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po nabytí platnosti této Smlouvy, je tato Smlouva oprávněně zveřejnit v registru smluv Prodávající; Prodávající však v takovém případě nenese žádnou odpovědnost za takové zveřejnění ani za jeho řádnost, správnost, úplnost či včasnost.

15. UKONČENÍ SMLOUVY

- 15.1. Od této Smlouvy lze odstoupit pouze z důvodů stanovených v této Smlouvě.
- 15.2. Smluvní strany mají právo odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením o odstoupení od této Smlouvy druhé Smluvní straně, pokud není zápis vlastnického práva k Nemovitostem HBC (nebo jejich části) ve prospěch Kupujícího účinný do 4 měsíců od podání Návrhu na vklad.
- 15.3. Kupující má právo odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením o odstoupení od této Smlouvy Prodávajícímu, pokud:
- (i) se Prohlášení Prodávajícího uvedené v čl. 7 odst. 7.2. (i) této Smlouvy ukáže jako nepravdivé, zavádějící nebo nepřesné;
 - (ii) Prodávající poruší svůj závazek dle čl. 9 odst. 9.2. (i) této Smlouvy;
 - (iii) Prodávající nezajistí výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího;
 - (iv) Prodávající nepodá návrh na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí obsahující v příloze vzdání se zástavního práva (ve smyslu § 66 odst. 1 písm. b) a s náležitostmi dle odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška) vystavené Financující bankou nejpozději do 4 měsíců ode dne úhrady První splátky Kupní ceny; nebo
 - (v) v případě, že ke dni účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC ve prospěch Kupujícího, existovala na stavbě č. p. 2532, Libeň taková skrytá vada spočívající v narušení statiky, která zcela nebo dlouhodobě znemožňuje její užívání;
- přičemž ustanovení čl. 10 odst. 10.4. a 10.5. této Smlouvy se na právo odstoupit od této Smlouvy sjednané v tomto čl. 15 odst. 15.3. aplikují obdobně.
- 15.4. Prodávající má právo odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením o odstoupení od této Smlouvy Kupujícímu, pokud:
- (i) Kupující neuhradí První splátku Kupní ceny a/nebo Druhou splátku Kupní ceny řádně a včas dle čl. 4 odst. 4.2 této Smlouvy, a to ani v dodatečně lhůtě 3 pracovních dnů od uplynutí lhůt sjednaných v čl. 4 odst. 4.2 této Smlouvy;
 - (ii) se Prohlášení Kupujícího uvedené v čl. 8 odst. 8.1. (v) a/nebo odst. 8.2. (iii) této Smlouvy ukáže jako nepravdivé, zavádějící nebo nepřesné;
 - (iii) Kupující poruší jakýkoliv svůj závazek dle čl. 9 odst. 9.3. této Smlouvy; nebo
 - (iv) Kupující poruší jakýkoliv svůj závazek dle čl. 13 této Smlouvy;
 - (v) nedojde z důvodů na straně Kupujícího k výplatě První splátky Kupní ceny z jistotního účtu v souladu s čl. VI odst. 1 Smlouvy o jistotním účtu ani do 1 měsíce od provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem HBC do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího;
- přičemž ustanovení čl. 10 odst. 10.4. a 10.5. této Smlouvy se na právo odstoupit od této Smlouvy sjednané v tomto čl. 15 odst. 15.4. aplikují obdobně.
- 15.5. V případě, že tato Smlouva zanikne a/nebo bude shledána neplatnou, pak je Prodávající povinen vrátit Kupní cenu Kupujícímu, a Kupující je povinen, není-li to z povahy zániku a/nebo neplatnosti této Smlouvy nemožné, vrátit Nemovitosti HBC Prodávajícímu. V takovém případě nebude Kupní cena, která má být vrácena Kupujícímu, úročena, a Prodávající nebude požadovat žádnou náhradu za užívání Nemovitostí HBC Kupujícím, a to až do zániku a/nebo neplatnosti této Smlouvy; Kupující se vzdává práva na takový úrok z Kupní ceny a Prodávající se vzdává práva na náhradu za takové užívání Nemovitostí HBC. Smluvní strany se tímto

zavazují v případě zániku či neplatnosti této Smlouvy učinit veškeré potřebné úkony směřující k obnovení zápisu práv do katastru nemovitostí odpovídajících stavu ke Dni účinnosti této Smlouvy.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

16.1. Postoupení

Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit jakákoli svá práva či povinnosti z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu jako celek na třetí stranu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany s výjimkou práva Prodávajícího i bez souhlasu Kupujícího postoupit nebo zastavit pohledávku (celou nebo její část) vyplývající z povinnosti Kupujícího zaplatit Druhou splátku Kupní ceny, a to ve prospěch jakékoliv finanční instituce se sídlem v Evropské unii za účelem zajištění financování.

16.2. Započtení

Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, není žádná Smluvní strana oprávněna provést započtení svých pohledávek oproti pohledávkám druhé Smluvní strany vyplývajícím z této Smlouvy jinak než písemnou dohodou s druhou Smluvní stranou, vůči které takové pohledávky má.

16.3. Náklady

Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze Smluvních stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s uzavřením této Smlouvy nebo v důsledku plnění povinností příslušné Smluvní strany plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.

16.4. Vyloučení ustanovení Občanského zákoníku

Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 556 odst. 2, § 557, § 558 odst. 2, § 1740 odst. 2 druhá věta, § 1740 odst. 3 první věta, § 1748 až 1750, § 1765 odst. 1, § 1766, § 1788 odst. 2, § 1792 odst. 2, § 1799 až 1800, § 1978 odst. 2, § 1980, § 1998 až 2000 a § 2002 až 2005 Občanského zákoníku. Smluvní strany prohlašují, že přebírají nebezpečí změny okolností v souladu s § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

16.5. Zvyklosti

Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy, včetně veškerých jejích příloh, byly jakákoli práva a povinnosti Smluvních stran dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí nebo praxe. Smluvní strany tímto prohlašují, že neexistuje žádné ústní ujednání, smlouva či řízení některé Smluvní strany, které by nepříznivě ovlivnilo výkon jakýchkoliv práv a povinností dle této Smlouvy

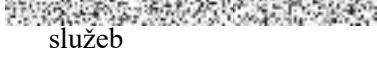
16.6. Doručování

Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno či doručeno Smluvní straně dle této Smlouvy, bude učiněno či doručeno písemně nebo do datové schránky, nevyplývá-li z této Smlouvy jinak. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude, pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak, považováno za řádně doručené či učiněné příslušné Smluvní straně, bude-li doručeno osobně, doporučenou poštou, kurýrní službou nebo do datové schránky na dále uvedenou adresu příslušné Smluvní strany nebo na takovou jinou adresu, kterou tato příslušná Smluvní strana určí v oznámení zaslaném druhé Smluvní straně.

Kupující: **Generální finanční ředitelství**

Adresa: Lazarská 15/7
117 22 Praha 1

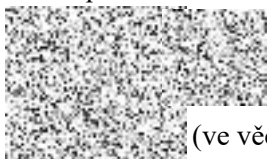
ID DS: p9iwj4f

K rukám:  generální ředitelky
 ředitele Sekce ekonomiky
 ředitele Odboru správy majetku a investic
 ředitelky Odboru veřejných zakázek a právních služeb

Prodávající: **C & R Office Center Three s.r.o.**

Adresa: Opletalova 1603/57
110 00 Praha 1

ID DS: duruqsx

K rukám:  (ve věcech technických)

Výše uvedené adresy mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou Smluvní stranou druhé Smluvní straně.

16.7. Oddělitelnost

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do 15 pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné, zdánlivé nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným právním a obchodním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

16.8. Vzdání se práv

Žádné nevyužití nebo opominutí uplatnění nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se nároku nebo práva, pokud tak nebude učiněno písemně oprávněnou Smluvní stranou nebo osobou jednající za oprávněnou Smluvní stranu nebo jejím jménem. Vzdání se některého nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se jakéhokoliv jiného nároku nebo práva. Žádné prodloužení lhůty ke splnění povinnosti nebo jiného úkonu předpokládaného touto Smlouvou nebude vykládáno jako prodloužení lhůty ke splnění jakéhokoliv jiné povinnosti nebo jiného úkonu předpokládaného touto Smlouvou.

16.9. Součinnost

V rámci realizace účelu této Smlouvy budou Smluvní strany povinny si poskytnout veškerou rozumně požadovanou součinnost. Každá Smluvní strana je na žádost druhé Smluvní strany povinna vykonat veškerá rozumně požadovaná právní jednání a podepsat veškeré rozumně požadované dokumenty nezbytné k naplnění předmětu této Smlouvy.

16.10. Úplnost

Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí prohlášení, dohody a ujednání Smluvních stran, učiněná v písemné nebo ústní podobě.

16.11. Právní nástupnictví

Tato Smlouva je závazná pro právní nástupce Smluvní stran.

16.12. Změny Smlouvy

Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.

16.13. Stejnopisy

Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopisy budou činit přílohu Návrhu na vklad.

16.14. Rozhodné právo

Tato Smlouva, jakož i veškerá smluvní a mimosmluvní práva a povinnosti Smluvních stran související s touto Smlouvou, se řídí právním řádem České republiky.

16.15. Řešení sporů

Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech sporů vzniklých z této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud Smluvní strany nevyřeší spor smírnou cestou, bude takový spor včetně otázky platnosti, výkladu, vypořádání či ukončení práv vzniklých z této Smlouvy řešen věcně a místně příslušným českým soudem.

16.16. Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:

Příloha 1	Kopie výpisu z listu vlastnictví č. 10170 ze dne 22. 9. 2025
Příloha 2	Předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší ve smyslu § 12 odst. 4 Zákona o majetku státu, č. j. MF-43979/2025/7205-5, ze dne 5. 9. 2025
Příloha 3	Závazné znění Protokolu o předání podkladů k Záměru HBC-C, Záměru Harfa District a Záměru zpevněné plochy
Příloha 4	Seznam Nájemních smluv HBC
Příloha 5	Seznam sídel a provozoven osob v Nemovitostech HBC
Příloha 6	Specifikace prostor – parkování dopravních prostředků
Příloha 7	Závazné znění Smlouvy o postoupení práv a povinností
Příloha 8	Závazné znění Smlouvy o jistotním účtu
Příloha 9	Závazné znění Smlouvy o zřízení věcného břemene

(PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE)

(PODPISOVÁ STRANA)

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně.

C & R Office Center Three s.r.o.

C & R Office Center Three s.r.o.

Jméno: _____

Funkce: jednatel

Datum: 22. 9. 2025

(úředně ověřený podpis)

Jméno: _____

Funkce: jednatel

Datum: 22. 9. 2025

(úředně ověřený podpis)

**Česká republika – Generální finanční
ředitelství**

Jméno: _____

Funkce: generální ředitelka

Datum: 22. 9. 2025

(úředně ověřený podpis)