

Kupní smlouva a smlouva o věcném právu předkupním

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Ing. Valentinou Vaňkovou, místostarostkou

IČ: 00845451

Peněžní ústav: xxx

Číslo účtu: xxx

VS: 4270220992

dále jen „**Prodávající**“

a

Jan Hudec

Trvale bytem: xxx Brno

Datum narození: xxx 1989

Číslo účtu: xxx

VS: 5121989

dále jen „**Kupující 1**“

a

Andrea Dworoková

Trvale bytem: xxx Ostrava

Datum narození: xxx 1985

dále jen „**Kupující 2**“

„**Kupující 1**“ a „**Kupující 2**“ dále společně jen „**Kupující**“

Obsah smlouvy

čl. I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy.
2. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc. č. 2028/10 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 2040 bytový dům a pozemku parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha, vše je zapsáno, na listu vlastnictví č. 3000, pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava. Podle obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, jsou předmětné nemovitosti městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřeny.

čl. II. Předmět převodu

1. Geometrickým plánem č. 6541-16/2024 odsouhlaseným katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava dne 19.3.2024 (dále také jako „Geometrický plán“), byla z pozemku parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, oddělena část o výměře 140 m² a nově označena jako pozemek parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Uvedený Geometrický plán je nedílnou součástí této Smlouvy jako její příloha č. 1.
2. Předmětem prodeje dle této Smlouvy je **pozemek parc. č. 2028/10, zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba č. p. 2040 bytový dům a pozemek parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha** o výměře 140 m² vzniklý na základě Geometrického plánu rozdělením pozemku parc. č. 2028/1 ostatní plocha, manipulační plocha vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále vše společně jen „**Předmět převodu**“)

Stavba č. p. 2040, která je součástí pozemku parc. č. 2028/10 v k. ú. Moravská Ostrava je dále označena pro účely této Smlouvy jako „**Budova**“.

2.1 Prodávající v souladu s ustanovením § 2079 občanského zákoníku odevzdává Kupujícímu 1 ze svého výlučného vlastnictví spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku se všemi právy a povinnosti s ním spojenými a současně umožňuje nabýt Kupujícímu 1 spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti 1/2 vzhledem k celku a Kupující 1 spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této Smlouvy kupuje a přejímá do svého vlastnictví.

2.2 Prodávající v souladu s ustanovením § 2079 občanského zákoníku odevzdává Kupujícímu 2 ze svého výlučného vlastnictví spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku se všemi právy a povinnosti s ním spojenými a současně umožňuje nabýt Kupujícímu 2 spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti 1/2 vzhledem k celku a Kupující 2 spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této Smlouvy kupuje a přejímá do svého vlastnictví.

čl. III. Kupní cena a způsob jejího zaplacení

1. Kupní cena za Předmět převodu byla sjednána ve výši 3 600 000 Kč, (slovy: tři miliony šest set tisíc korun českých), přičemž každý z Kupujících uhradí jednu polovinu sjednané kupní ceny.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena takto:
 - a) na úhradu části kupní ceny, stanovené v odst. 1 tohoto článku této Smlouvy, bude použita částka ve výši 290 000 Kč (slovy: dvě stě devadesát tisíc korun českých), kterou složili Kupující jako kauci ve výběrovém řízení na koupi Předmětu převodu konaném dne 26.2.2026 na účet Prodávajícího, pod VS 5121989, dne 19.2.2026, přičemž každému z Kupujících bude započtena na kupní cenu jeho spoluvlastnického podílu jedna polovina této částky, tj. 145 000,- Kč (slovy: jedno sto čtyřicet pět tisíc korun českých).
 - b) zbývající část kupní ceny ve výši 3 310 000 Kč (slovy: tři miliony tři sta deset tisíc korun českých) bude Kupujícími uhrazena takto:
 - b1)** Kupující 1 se zavazuje uhradit za spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku zbývající část kupní ceny ve výši 1 655 000 Kč (slovy: jeden milion šest set padesát pět tisíc korun českých), a to do 90 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Uhrazením se rozumí připsání celé uvedené částky na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy. K platbě je Kupující 1 povinen přiřadit variabilní symbol uvedený taktéž v záhlaví této Smlouvy.

- b2)** Kupující 2 se zavazuje uhradit za spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku zbývajících částí kupní ceny ve výši 1 655 000 Kč (slovy: jeden milion šest set padesát pět tisíc korun českých), a to do 90 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Uhrazením se rozumí připsání celé uvedené částky na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy. K platbě je Kupující 2 povinen přiřadit variabilní symbol uvedený taktéž v záhlaví této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nebudou-li ze strany Kupujících zaplacený části kupních cen uvedené v odst. 2. písm. b1) a b2) tohoto článku této Smlouvy v plné výši a v dohodnuté lhůtě, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit. Prodávající má právo od této Smlouvy odstoupit i tehdy, nebyla-li uhrazena i jen některá část kupní ceny uvedená v odst. 2. písm. b1) nebo b2) tohoto článku této Smlouvy, přičemž odstoupení Prodávajícího od této Smlouvy je s účinky vůči oběma Kupujícím.
 4. Smluvní strany se dohodly, že nebudou-li ze strany Kupujících uhrazeny obě kupní ceny za spoluvlastnické podíly na Předmětu převodu uvedené v odst. 2. písm. b1) a b2) tohoto článku této Smlouvy v plné výši a v dohodnuté lhůtě od uzavření této Smlouvy a Prodávající využije svého práva od Smlouvy odstoupit, jsou Kupující povinni zaplatit Prodávajícímu náklady vynaložené Prodávajícím na materiální a organizační zabezpečení přípravy prodeje Předmětu převodu. Vyčíslené náklady je Prodávající oprávněn započíst proti Kupujícím již uhrazené části kupní ceny a její zbývajících část sníženou o započtené náklady vrátí Prodávající Kupujícím na bankovní účet, ze kterého byla uhrazena.
 5. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí náklady vynaložené na vypracování znaleckého posudku č. 50-2025 ze dne 16.9.2025 ve výši 5 500 Kč (slovy: pět tisíc pět set korun českých) na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, VS 4270220992 a to do 90 dnů ode dne uzavření této Smlouvy společně a nerozdílně.
 6. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Kupující společně a nerozdílně.
 7. Dodání pozemku parc. č. 2028/10, jehož součástí je stavba č. p. 2040 je osvobozeno od daně ve smyslu ust. § 56 zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Od dokončení Předmětu převodu uplynula doba delší jak 23 kalendářních měsíců bezprostředně následujících po kalendářním měsíci, v němž se Předmět převodu stal dokončeným.
 8. Pozemek parc. č. 2028/1 není evidován jako obchodní majetek Prodávajícího a Prodávající při prodeji vystupuje jako osoba nepovinná k dani z přidané hodnoty.

čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran, stavební záměr

1. Kupující se touto Smlouvou zavazují provést rekonstrukci Budovy, přičemž jsou povinni zachovat stávající způsob užívání Budovy, tj. bytový dům sloužící k bydlení.
2. Kupující se zavazují dokončit rekonstrukci Budovy nejpozději do 31.12.2031. V případě, že rekonstrukce Budovy bude představovat:
 - udržovací práce a stavební úpravy, které nevyžadují povolení ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „stavební zákon“), rozumí se okamžikem dokončení rekonstrukce den, kdy Kupující oznámí písemně Prodávajícímu, že rekonstrukci Budovy dokončili, přičemž se zavazují umožnit Prodávajícímu na jeho žádost prohlídku zrekonstruované Budovy za účelem kontroly splnění povinnosti, k níž se Kupující zavázali;
 - stavební úpravy, jejichž realizace vyžaduje povolení ve smyslu platného stavebního zákona, se okamžikem dokončení rekonstrukce rozumí den vydání oprávnění k jejich užívání ve smyslu ust. § 230 stavebního zákona v platném znění příslušným stavebním úřadem.

3. V případě, že Kupující nedokončí rekonstrukci Budovy ve lhůtě uvedené v odstavci 2. tohoto článku této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že Kupující jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě.
4. Kupující se zavazují, že po nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům na Předmětu převodu nebudou v Budově, která je součástí Předmětu převodu, provozovat ubytovnu, kterou se pro účely této Smlouvy rozumí zejména provozování ubytovacího zařízení sloužícího k přechodnému, hromadnému a nouzovému ubytování osob.

čl. V. Odstoupení od Smlouvy

1. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit jestliže:
 - a) Kupující nedokončí rekonstrukci Budovy na základě vydaného stavebního povolení ani do 12 měsíců ode dne uplynutí lhůty uvedené v článku IV. odst. 2. této Smlouvy
 - b) Kupující poruší svůj závazek uvedený v článku IV. odst. 4. této Smlouvy a budou po nabytí vlastnického práva v Budově provozovat ubytovnu.
2. Pro případ, že Prodávající využije svého práva od této Smlouvy odstoupit, dohodly se smluvní strany, že Prodávající uhradí Kupujícím za spoluvlastnické podíly na Předmětu převodu částku, na které se smluvní strany dohodnou, maximálně však ve výši odpovídající ceně Předmětu převodu v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem zpracovaným ke dni odstoupení od této Smlouvy.

čl. VI. Předkupní právo věcné

1. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na zřízení předkupního práva, a to jako práva věcného ve prospěch Prodávajícího ke spoluvlastnickým podílům Kupujících na Předmětu převodu. Předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to v délce 10 let od jeho vzniku (dále jen jako „**Předkupní právo**“).
2. Kupující jsou povinni v případě jakéhokoliv zcizení spoluvlastnického podílu na Předmětu převodu, tj. např. úplatným či bezúplatným převodem, směnou, vložením do majetku obchodní společnosti apod., a to všech nebo i jen jednotlivých částí Předmětu převodu, nabídnout jej ke koupi Prodávajícímu. Částí Předmětu převodu se pro účely této Smlouvy rozumí i podíl na Předmětu převodu o menší velikosti spoluvlastnického podílu na Předmětu převodu, než jaký Kupující touto Smlouvou nabytí či jednotlivé nemovité věci na Předmětu převodu vzniklé (např. bytová jednotka).
3. Kupující se zavazují své spoluvlastnické podíly na Předmětu převodu, nezatížit žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí po dobu trvání sjednaného Předkupního práva vyjma vzniku zástavního práva ve prospěch bankovní instituce zřízeného za účelem získání finančních prostředků na zajištění rekonstrukce Předmětu převodu formou bankovního úvěru. V případě porušení tohoto ustanovení je ten z Kupujících, který tento závazek poruší a spoluvlastnický podíl zatíží mimo uvedenou sjednanou výjimku, povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy Kupujícímu k její úhradě. Poruší-li závazek nezatížit v ujednaném rozsahu spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu oba z Kupujících, je povinen uhradit sjednanou smluvní pokutu každý z nich.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Kupující nabídne Prodávajícímu spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu za kupní cenu odpovídající ceně Předmětu převodu v místě a čase obvyklé stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným v době bezprostředně předcházející okamžiku učinění nabídky, přičemž nabízený spoluvlastnický podíl na Předmětu převodu bude prostý všech právních vad včetně práva zástavního zřízeného ve prospěch bankovní instituce, která poskytla Kupujícím peněžní prostředky na zajištění rekonstrukce Předmětu převodu.

Bude-li na Předmětu převodu nebo případně jen některé jednotlivé jednotce, bude-li Předmět převodu rozdělen na jednotky, váznout právní vada, nejedná se ze strany Kupujícího o nabídku předkupního práva učiněnou řádně v souladu s touto Smlouvou.

5. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn akceptovat nabídku Předkupního práva do šesti (6) měsíců ode dne doručení nabídky Předkupního práva Prodávajícímu, a to včetně zaplacení kupní ceny.

čl. VII. Nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabydou vlastnictví ke spoluvlastnickým podílům k Předmětu převodu uvedeném v článku II. odst. 2. této Smlouvy vkladem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Prodávající, a to do 15 dnů po uhrazení částí kupních cen za spoluvlastnické podíly na Předmětu převodu uvedených v čl. III. odst. 2. písm. b1) a b2) této Smlouvy, nákladů vynaložených na vypracování znaleckého posudku a úhrady správního poplatku pro účely vkladu práv z této Smlouvy do katastru nemovitostí.
3. V případě rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva se smluvní strany zavazují, že vyvinou veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou si povinny vrátit již vzájemně poskytnutá plnění.
4. Smluvní strany se dohodly, že vklad vlastnického práva lze provést pouze k oběma spoluvlastnickým podílům na Předmětu převodu současně, tedy že vklad klad jednoho spoluvlastnického podílu na Předmětu převodu bez současného převodu druhého spoluvlastnické podílu nelze provést.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že bez současného vkladu Předkupního práva nelze provést vklad vlastnického práva k Předmětu převodu, tzn., že nelze oddělit část kupní od části, kterou se zřizuje Předkupní právo.
6. Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude předán Kupujícím do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí Prodávajícímu. Kupujícím budou předány veškeré doklady týkající se Budovy, které má Prodávající k dispozici, současně s předáním Předmětu převodu.
7. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti vlastníka Předmětu převodu vykonává v době do podání návrhu na vklad Prodávající a v době od podání návrhu na vklad vlastnického práva do rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva vykonávají Kupující.

VIII. Ostatní ujednání

1. Prodávající seznámil Kupující se skutečností, že Budova č. p. 2040 stojící na pozemku parc. č. 2028/10 k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, je ve špatném technickém stavu, který je popsán ve znaleckém posudku č. 50-2025 ze dne 16. 9. 2025. Kupující prohlašují, že jim bylo umožněno se stavebnětechnickým stavem Budovy seznámit.
2. Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude převáděn, jak stojí a leží (úhrnkem) dle ust. § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, dluhy ani jiné právní zátěže ve prospěch třetích, touto Smlouvou nepojmenovaných osob vyjma věcného břemene vzniklého ze zákona, nezapsaného v katastru nemovitostí, spočívajícího ve vedení podzemní sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. v Předmětu převodu.

Existence sítě elektronických komunikací vyplývá ze sdělení společnosti CETIN a.s., které Prodávající Kupujícím před podpisem této Smlouvy předložil a Kupující prohlašují, že se s existencí sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. před podpisem této Smlouvy seznámili.

4. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut není dotčeno právo na náhradu škody.

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se odstoupení od Smlouvy považuje za doručené i tehdy, bylo-li doručováno poštou na adresu Kupujících uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Stejně účinky má i odmítnutí převzetí zásilky, přičemž se za den jejího doručení považuje den odmítnutí převzetí zásilky.
2. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), podléhá tato Smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Prodávající.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako Obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo jiných zákonů.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nabytí účinnosti této Smlouvy je podmíněno splněním dvou podmínek, a to uveřejněním této Smlouvy v registru smluv na základě zákona o registru smluv a zaplacením části kupních cen uvedených v článku III. odst. 2. písm. b1) a b2) této Smlouvy. Smlouva tak nabyde účinnosti takto:
 - a) V případě, že Kupující uhradí části kupních cen uvedených v článku III. odst. 2. písm. b1) a b2) této Smlouvy dříve, než nastane uveřejnění této smlouvy v registru smluv, nabývá tato Smlouva účinnosti následujícím pracovním dnem po dni uveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
 - b) V případě, že Kupující uhradí obě či některou ze dvou kupních cen uvedených v článku III. odst. 2. písm. b1) a b2) této Smlouvy později, než nastane uveřejnění této Smlouvy v registru smluv, nabývá tato Smlouva účinnosti dnem uhrazení té kupní ceny, která bude uhrazena později.
7. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž Prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení, Kupující 1 obdrží jedno (1) vyhotovení, Kupující 2 obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude k dispozici pro potřeby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k právnímu jednání, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí ji a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své podpisy.

čl. X. Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru prodat část pozemku parc. č. 2028/1 o výměře 140 m², nově označené jako pozemek

parc. č. 2028/1 rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 6.11.2024 usnesením č. 1106/ZM2226/19.

2. Záměr prodat část pozemku parc. č. 2028/1 o výměře 140 m², nově označenou jako pozemek parc. č. 2028/1 byl zveřejněn v souladu s ust. § 39, odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce městského obvodu v době od 18. 11. 2025 do 20.1.2026.
3. O záměru prodeje pozemku parc. č. 2028/10, jehož součástí je stavba č. p. 2040 rozhodlo zastupitelstvo městského obvodu usnesením č. 0211/ZMOB2226/10/24 ze dne 24.6.2024.
4. Záměr obce prodat pozemek parc. č. 2028/10, jehož součástí je stavba č. p. 2040 byl zveřejněn v souladu s ust. § 39, odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce městského obvodu v době od 18. 11. 2025 do 20.1.2026.
5. Předchozí souhlas k prodeji pozemku parc. č. 2028/10 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 2040 vydala Rada města Ostravy dne 3.3.2026 usnesením č. 09338/RM2226/129.
6. Oznámení o výběrovém řízení a jeho podmínkách k prodeji Předmětu převodu byl zveřejněn na úřední desce od 17.12.2025 do 24.2.2026.
7. O uzavření této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo městského obvodu dne 27.4.2026 usnesením č. 0382/ZMOB2226/19/26.

Příloha č. 1 Geometrický plán č. 6541-16/2024

Za Prodávajícího

Datum: 7.5.2026

Místo: Ostrava

Za Kupující

Datum: 24.6.2026

Místo: Ostrava

Ing. Valentina Vaňková

místostarosta

Jan Hudec

Andrea Dworoková