**Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene**

Smluvní strany:

**Tulipa Třebešín s.r.o.**

se sídlem: Jankovcova 1037/49, Praha 7, Holešovice, PSČ: 170 00

IČO: 257 09 526

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 63199

zastoupená Doronem Kleinem a Janou Domanovou, jednateli

(dále jen „**Prodávající**“)

a

**Městská část Praha 3**

se sídlem: Havlíčkovo náměstí 700/9, Praha 3, PSČ: 130 00

IČO: 00063517

zastoupená Ing. Vladislavou Hujovou, starostkou

(dále jen „**Kupující**“)

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že

1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1492/100, jehož součástí je budova čp. 3416 (budova Mateřské školy), parc. č. 1492/49 a parc. č. 1544/2, zapsaných na listu vlastnictví č. 2460, pro katastrální území Strašnice, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, obec Praha, Katastrální pracoviště Praha. Geometrickým plánem č. 4112-52/2017, vyhotoveným Ing. Karlem Štochlem dne 22. 6. 2017, potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha dne 29. 6. 2017, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást (dále jen „**Geometrický plán**“), byly z pozemků parc. č. 1492/49 a parc. č. 1544/2 odděleny nové pozemky parc. č. 1492/95 a parc. č. 1544/52;
2. Prodávající vybudoval na pozemcích parc. č. 1492/100 a parc. č. 1492/95 budovu mateřské školy, včetně přilehlé zahrady a související infrastruktury (dále jen „**Mateřská škola**“);
3. Prodávající vybudoval na pozemku parc. č. 1544/2 veřejně přístupný park, včetně zpevněných ploch – stezky a parkovacích stání (dále jen „**Park**“); a
4. Prodávající si přeje převést vlastnické právo k pozemku parc. č. 1492/100, součástí kterého je budova čp. 3416 (budova Mateřské školy), k nově oddělenému pozemku parc. č. 1492/95 dle Geometrického plánu, a k nově oddělenému pozemku parc. č. 1544/2 dle Geometrického plánu, součástí kterého je Park, na hl. m. Prahu, a Kupující si přeje nabýt vlastnické právo pro hl. m. Prahu a svou svěřenou správu k těmto pozemkům;

uzavírají strany níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemné shody a v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto **Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene**:

1. **Předmět smlouvy**
   1. Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu pozemek parc. č. 1492/100, jehož součástí je budova čp. 3416 (budova Mateřské školy), a nově dle Geometrického plánu oddělené pozemky parc. č. 1492/95 a parc. č. 1544/2, VŠE v k.ú. strašnice se všemi součástmi a příslušenstvím, kterými jsou zejména zpevněné plochy (stezky a chodníky), parkovací stání a oplocení (dále společně jen „**Předmětné nemovitosti**“).
   2. Prodávající prohlašuje, že je oprávněný s Předmětnými nemovitostmi nakládat a nejsou mu známy okolnosti bránící smluvním ujednáním v této smlouvě dále obsaženým.
   3. Kupující Předmětné nemovitosti od Prodávajícího kupuje a přijímá je do výlučného vlastnictví hl. m. Prahy a své svěřené správy.
   4. Předmětné nemovitosti jsou převáděny za cenu (dále jen „**Kupní cena**“) ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), která zahrnuje i příslušnou daň z přidané hodnoty. Prodávající s takto určenou výší kupní ceny souhlasí, ač je mu skutečná cena Předmětných nemovitostí známa a vzdává se tímto svého případného práva dle § 1793 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na rozdělení Kupní ceny následovně:

a) budova Mateřské školy 20.000,- Kč

b) pozemek parc. č. 1492/100 5.000,- Kč

c) oplocení a jiné prvky na pozemku parc. č. 1492/95 5.000,- Kč

d) nově oddělený pozemek parc. č. 1492/95 5.000,- Kč

e) nově oddělený pozemek parc. č. 1544/2 10.000,- Kč

f) parkovací stání, chodník a komunikace na pozemku parc. č. 1544/2 5.000,- Kč

* 1. Kupní cena bude Kupujícím uhrazena Prodávajícímu na bankovní účet číslo: 1512702/0800, vedený u České spořitelny, a.s. do třiceti (30) dnů po dni uzavření této smlouvy.
  2. Prodávající, jakožto povinný z věcného břemene, tímto zřizuje za účelem přístupu k parkovacím stáním uvedeným v písm. C) preambule této smlouvy ve prospěch Předmětných nemovitostí, věcné břemeno – služebnost stezky a cesty ve smyslu § 1274 a 1276 zákona č. 89/2012 Sb. přes část nově odděleného pozemku parc. č. 1492/49 v k.ú Strašnice dle Geometrického plánu a přes část pozemku parc. č. 1492/3 v k.ú. Strašnice, v rozsahu znázorněném v Geometrickém plánu.
  3. Kupující právo odpovídající věcnému břemeni přijímá.
  4. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou.
  5. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně.

1. **Další ujednání**
   1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětných nemovitostí, a to vč. zpevněných ploch - parkoviště a chodníků. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že tyto zpevněné plochy byly na základě Rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby před jejím dokončením SO 101 Zpevněné plochy (parkoviště a chodníky), č.j. S UMČ P3 034854/2017, a na základě Rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby před jejím dokončením (komunikace a chodníky), čj. SÚMČ P3 108050/2016, vydaných Městskou částí Praha 3, Úřadem Městské části, odborem dopravy, povoleny do předčasného užívání (dále společně též „rozhodnutí o předčasném užívání stavby“). Kupující prohlašuje, že zajištění povolení předčasného užívání zpevněných ploch považuje ve vztahu k těmto stavbám za splnění povinnosti prodávajícího dle čl. 3 odst. 3.8. smlouvy o smlouvách budoucích kupní a darovací, kterou prodávající a kupující uzavřeli dne 6.10. 2014.
   2. Prodávající se zavazuje, že zajistí ve lhůtě stanovené pro předčasné užívání staveb podle podmínky č. 1 v rozhodnutích o povolení předčasného užívání stavby vydání kolaudačního souhlasu k užívání staveb v těchto rozhodnutích specifikovaných.
   3. Prodávající se zavazuje, že do doby kolaudačního souhlasu podle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy zajistí dodržení podmínek stanovených v rozhodnutích o povolení předčasného užívání stavby, zejména zajistí vlastním nákladem zachování řádného stavu staveb ve smyslu podmínky č. 2 rozhodnutí o povolení předčasného užívání staveb.
   4. Prodávající tímto prohlašuje, že na základě smlouvy o dílo ze dne 31. 5. 2016 a smlouvy o dílo ze dne 20. 1. 2015 uzavřených s Casta, a.s., IČO: 25170058 (dále jen „**Zhotovitel**“) nabyl práva ze záruk za jakost na budovu Mateřské školy a Park s obecnými záručními dobami v délce 60 měsíců a zvláštními záručními dobami, které činí (i) 10 let na vertikální a horizontální nosné systémy, konstrukci, střešní, fasádní a podzemní izolace proti vodě a (ii) 36 měsíců na koncová zařízení/vybavení (dále jen „**Záruky**“). Kupující prohlašuje, že je mu plně známo a souhlasí s tím, že záruční doby uvedené v předchozí větě začaly ve vztahu k Mateřské škole běžet okamžikem vystavení protokolu o předání a převzetí díla (*Take-Over Certificate*) dle smlouvy o dílo ze dne 31. 5. 2016, a ve vztahu k Parku okamžikem vystavení protokolu o předání a převzetí díla (*Take-Over Certificate*) dle smlouvy o dílo ze dne 20. 1. 2015. Protokoly o předání a převzetí díla dle předchozí věty budou Prodávajícím Kupujícímu předány bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.
   5. Prodávající Kupujícímu postupuje veškerá budoucí práva ze Záruk. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu součinnost při notifikaci vad a uplatňování práv ze Záruk vůči Zhotoviteli. Kontaktní osobou Zhotovitele pro vyřizování uplatněných vad je Casta, a.s., Pražská 467, 397 01 Písek, tel. +420 382 201 214, xxxxxxxxxxxxxxxxxx.
   6. Prodávající je povinen současně s převodem Předmětných nemovitostí předat Kupujícímu veškerou projektovou dokumentaci týkající se jejich výstavby, včetně dokumentace skutečného provedení stavby.
2. **Závěrečná ustanovení**
   1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětným nemovitostem pro hl. m. Prahu a svou svěřenou správu vkladem těchto práv do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem. Návrh na vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí podá Kupující bez zbytečného odkladu, a to po potvrzení jeho správnosti Magistrátem hl. m. Prahy a zveřejnění této smlouvy ve smyslu čl. 3.13. této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.
   2. Do doby rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni dle této smlouvy do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni byly odstraněny. V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany vyvinout maximální úsilí a případný nedostatek odstranit, případně uzavřít novou kupní smlouvu ve stejném znění, jako je tato smlouva, s odstraněnými nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni.
   3. Prodávající prohlašuje, že na Předmětných nemovitostech nejsou žádné právní vady, zejména žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva a ani jiné právní závady, vyjma
3. věcného břemene zakládajícího právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti rozvodného tepelného zařízení, právo zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení, právo provádět na součástech rozvodného tepelného zařízení úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti, včetně jejich odstranění ve prospěch Pražské teplárenské, a.s., zapsaného v katastru nemovitostí pod č.j. V – 88523/2016 – 101, zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4007-165/2016 k tíži pozemku parc. č. 1544/2 a 1492/95 v k.ú. Strašnice, oddělených dle Geometrického plánu.
4. věcných břemen zakládajících právo umístění vodovodní přípojky, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstraňování havárií ve prospěch každého vlastníka jednotek vymezených v budově č. p. 3413, která je součástí pozemku parc. č. [1492/66](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=QTc7AfTF9xIPBV4jlIESBzFlOSt3scyYUUbwtkSYp0o-ayYkeOIwOXunYCkd78TACpf23IqTC0qxBkVTxI-JNIjOX25EybfLnr5itwbzfRN7luIVuJlQ4qQAkydPB2-J) a parc. č. [1492/67](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=y7i4wNlw3A5FkmNFvTgq2FqMHdifrkWkvK8FN2ra8ZvN4LROoAppm9PEM7AHx0OOA1Edm9MCHHGM3SXnDfTtk6ptY2M7so90bJQTrsnY8t7CTKtt0PIsNVQwoEZadQRJ), v k.ú. Strašnice, zapsaného v katastru nemovitostí pod č.j. V – 16837/2017 – 101, zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4092-20/2017k tíži pozemku parc. č. 1544/2 v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu.
5. věcných břemen zakládajících právo umístění staveb přípojek splaškové kanalizace, právo vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií ve prospěch každého vlastníka jednotek vymezených v budově č. p. 3413, která je součástí pozemku parc. č. [1492/66](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=QTc7AfTF9xIPBV4jlIESBzFlOSt3scyYUUbwtkSYp0o-ayYkeOIwOXunYCkd78TACpf23IqTC0qxBkVTxI-JNIjOX25EybfLnr5itwbzfRN7luIVuJlQ4qQAkydPB2-J) a parc. č. [1492/67](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=y7i4wNlw3A5FkmNFvTgq2FqMHdifrkWkvK8FN2ra8ZvN4LROoAppm9PEM7AHx0OOA1Edm9MCHHGM3SXnDfTtk6ptY2M7so90bJQTrsnY8t7CTKtt0PIsNVQwoEZadQRJ), v k.ú. Strašnice, zapsaného v katastru nemovitostí pod č.j. V – 16838/2017 – 101 zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4093-21/2017, k tíži pozemku parc. č. 1544/2 v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu.
6. věcného břemene zakládajícího právo umístění staveb přípojek dešťové kanalizace, právo vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií ve prospěch každého vlastníka  pozemku parc.č. 1492/66, k.ú. Strašnice, zapsaného v katastru nemovitostí pod č.j. V – 16839/2017 - 101, zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4094-22/2017 k tíži pozemku parc. č. 1544/2 v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu.
7. věcných břemen zakládajících služebnost inženýrské sítě – právo umístit vodní dílo, právo vstupu a vjezdu za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav ve prospěch nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí pod č.j. V – 19616/2017 – 101, zřízených v rozsahu geometrického plánu č. 4090-18/2017, 4087-16/2017 a 4089-17/2017 k tíži pozemku parc. č. 1544/2 v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu.
8. věcného břemene zakládajícího právo zřídit a provozovat vedení veřejné sítě elektronických komunikací, právo vstupu při provádění oprav, úprav, revizí a údržby ve prospěch UPC Česká republika s.r.o., zapsaného v katastru nemovitostí pod č.j. V – 19795/2017 – 101, zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4056/46/2016 k tíži pozemku parc. č. 1544/2 a parc. č. 1492/95 v k.ú. Strašnice, oddělených dle Geometrického plánu.
9. věcného břemene zřizujícího právo umístění stavby veřejného osvětlení, právo vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, zapsaného v katastru nemovitostí pod č.j. V – 16842/2017 – 101, zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4088-12/2017 k tíži pozemků parc. č. 1544/2 a parc. č. 1492/95 v k.ú. Strašnice, oddělených dle Geometrického plánu.
10. věcného břemene zakládajícího právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy – kabelové vedení 1 kV, ve prospěch PREdistribuce, a.s., zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4124-017/2017 k tíži pozemků parc. č. 1492/95 a 1544/2, v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11. 7. 2017.
11. věcného břemene zakládajícího právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat rozvodné tepelné zařízení, ve prospěch Pražská teplárenská a.s., zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4147-188/2017 k tíži pozemků parc. č. 1492/95 a 1492/100, v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 20. 7. 2017.
12. věcného břemene zakládajícího právo zřídit, provozovat, zdržovat a opravovat a udržovat podzemní komunikační vedení, ve prospěch Connect plus s.r.o., zřízeného v rozsahu geometrického plánu č. 4145-059/2016 k tíži pozemků parc. č. 1492/95 a 1544/2, v k.ú. Strašnice, odděleného dle Geometrického plánu, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14. 7. 2017.

Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by Předmětné nemovitosti byly předmětem nedořešených soudních, konkurzních, restitučních či jiných nároků. Prodávající prohlašuje, že na jeho majetek není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, ani že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

* 1. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětných nemovitostí zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani mu není známo, že by u příslušného katastrálního úřadu byly ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
  2. Ukáže-li se některé z prohlášení prodávajícího dle odst. 3. 3. a 3. 4. tohoto článku smlouvy jako nepravdivé, je kupující oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč a je oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit.
  3. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak Předmětné nemovitosti nezatíží.
  4. Smluvní strany při podpisu této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni podle této smlouvy.
  5. Správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni podle této smlouvy do katastru nemovitostí nese Kupující.
  6. Kupující prohlašuje, že nabytí vlastnického práva podle této smlouvy je ve smyslu § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí.
  7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž kupující obdrží po dvou (2) a prodávající po jednom stejnopise a jeden stejnopis je určen pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí.
  8. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně, formou dodatku k této smlouvě, jinak jsou neplatné.
  9. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy, které nejsou výslovně touto smlouvou upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
  10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí Kupující.
  11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, uzavřely jí po vzájemném projednání, je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nesepsaly ji v tísni, a ani za nápadně nevýhodných podmínek.
  12. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené, nejsou obchodním tajemstvím a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva, jakož i její případné dodatky, byla bez dalšího zveřejněna.

Příloha: 1. Geometrický plán č. 4112-52/2017 ze dne 22. 6. 2017

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Prodávající:Kupující:

**Tulipa Třebešín s.r.o. Městská část Praha 3**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Doron Klein, jednatel Ing. Vladislava Hujová, starostka

Jana Domanová, jednatelka