

Důvodová zpráva

[redacted] je vlastníkem stavby rodinného domu č. p. 1504, zapsaného v KN na LV 5442 pro k. ú. Vršovice, stojícího na pozemku parc. č. 2198/2, o výměře 118,0 m², zapsaného v KN na LV 1035 pro k. ú. Vršovice, ve vlastnictví hl. m. Prahy a ve svěřené správě MČ Praha 10.

Pan [redacted] se dokumentem „Nabídka předkupníkovi ke koupi ...“ ze dne 18. 5. 2021, doručeným prostřednictvím podatelny Úřadu městské části Praha 10 dne 19. 5. 2021 obrátil na městskou část Praha 10 s nabídkou na využití předkupního práva. Součástí podání je i Kupní smlouva o převodu nemovitosti ze dne 18. 5. 2021 mezi ním a paní [redacted] a panem [redacted] zast [redacted] na základě plné moci.

Kupní cena stavby uvedená v kupní smlouvě činí 6.000.000,00 Kč. Nabídka předkupního práva s Kupní smlouvou jsou jako **příloha č. 1** součástí předloženého materiálu.

Dle Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 projednané a odsouhlasené Komisí územního rozvoje Rady MČ Praha 10 dne 7. 6. 2017 (*viz příloha č. 2 předloženého materiálu*), se v této lokalitě jedná o **pozemky strategického významu**, tedy pozemky, kde je ucelená majetková struktura žádoucí pro jejich budoucí koncepční rozvoj s doporučením případného využití předkupního práva v této lokalitě.

V této souvislosti připomínáme, že pokud by se městská část Praha 10 rozhodla využít předkupního práva, je nutné vzít v úvahu další využití nemovitosti, náklady na její údržbu, případně posoudit možné budoucí využití pozemků pod stavbami v dané lokalitě, zejména pod zděnými garážemi v majetku třetích osob, a pozemků souvisejících, případně o využití celé lokality. Vzájemné předkupní právo je rovněž mezi MČ Praha 10 a případným budoucím novým majitelem stavby.

Informace o pozemku je uvedena v **příloze č. 3** předloženého materiálu.

Předložený materiál byl projednán v Komisi majetkové a nebytových prostor Rady městské části Praha 10 (*dale jen KMN*) dne 26. 5. 2021. *KMN* souhlasí s využitím předkupního práva ke stavbě (*viz příloha č. 4 předloženého materiálu*).

Stanovisko OŽD: viz výňatek z dokumentu Koncepce nakládání s pozemky a stavbami ve správě MČ Praha 10 odsouhlasené KÚR dne 7. 6. 2017 (*viz Příloha č. 2 předloženého materiálu*).

Vyjádření OMP: Odbor majetkoprávní s odkazem na předběžné posouzení technického stavu budovy (*viz příloha č. 6 předloženého materiálu*) a budoucí náklady, nedoporučuje využití předkupního práva nemovitosti č. p. 1504, k. ú. Vršovice.

NABÍDKA PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Městská část Praha 10
Úřad městské části Praha 10
odbor majetkoprávní
Vršovická 68
101 38 Praha 10



MC Praha 10
Doručeno: 19.05.2021
P10 – 226306/2021

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 1



DOPORUČENĚ S DODEJKOU

V Praze, dne 18.5.2021

VĚC: NABÍDKA PŘEDKUPNÍKOVI KE KOUPI VE SMYSLU UST. § 2147 ZÁKONA Č. 89/2012 Sb., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ (dále jen „OZ“)

Vážení,

ve shora označené právní věci tímto já, [redacted] oznamuji, že jsem dne 18.5.2021 uzavřel kupní smlouvu na prodej následující nemovité věci v k.ú. 732257 Vršovice, a to stavba č.p. 1504, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 2198/2, zapsaném na LV č. 5442 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Stavba“) kupujícím - manželům [redacted] (dále též jen jako „Koupěchtiví“). Výše uvedenou kupní smlouvu v kopii přikládám.

Dále sděluji, že dle zápisu v katastru nemovitostí, aktuálního ke dni sepsání této nabídky, je výlučným vlastníkem pozemku, na kterém se nachází Stavba, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze a na základě Statutu hl. m. Prahy, oboje v platném znění, byl pozemek svěřen do správy Městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, která je na základě uvedených právních předpisů oprávněna k Pozemku vykonávat vlastnická práva (dále též jen jako „Předkupník“), protože mám za to, že s ohledem na ust. § 3056 OZ, má Předkupník k předmětu předkupního práva zákonné předkupní právo, přičemž moje povinnost jako prodávajícího k učinění nabídky Předkupníkovi k uplatnění jeho práva dospěje až uzavřením kupní smlouvy s Koupěchtivým ve smyslu ust. § 2143 OZ. Současně mám za to, že výše uvedené zákonné předkupní právo je věcným předkupním právem a je dotčeno také ust. § 2144 OZ (dále též jen jako „Předkupní právo“).

V návaznosti na výše uvedené tímto jako prodávající a povinný z předkupního práva,

nabízím

Hlavnímu městu Praze, resp. Městské části Praha 10, jako Předkupníkovi a oprávněnému z předkupního práva, ke koupě následující nemovitou věc v k.ú. Vršovice, a to Stavbu za kupní cenu ve výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých) a současně tímto Předkupníkovi ohlašuji všechny podmínky koupě Stavby odkazem na přiložený návrh kupní smlouvy, tj. zejména, že výše uvedená kupní cena Stavby musí být zaplacená následujícím způsobem:

- (1) první část kupní ceny ve výši **160 000,- Kč** (slovy: sto šedesát tisíc korun českých) necht' Předkupník zaplatí bezhotovostním převodem do 3 měsíců ode dne doručení této nabídky Předkupního práva Předkupníkovi, a to do advokátní úschovy **Mgr. Evy Ruhswurmové**, advokátky se sídlem Zakšinská 570/2, Praha 9, ev.č. ČAK 12140 (dále jen „**Schovatel**“) na účet. č. **441786029/2700** (dále jen **Účet úschovy**“), a to v souladu s ust. § 2148 odst. 1) OZ. Neučiní-li tak, předkupní právo bez dalšího zaniká.
- (2) druhou část Kupní ceny ve výši **5 840 000,- Kč** (slovy: pět milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých) necht' Předkupník zaplatí bezhotovostním převodem do advokátní úschovy na **Účet úschovy**, a to za podmínek stanovených ve smlouvě o úschově uzavřené mezi Předkupníkem, mnou a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), jež bude uzavřena současně s kupní smlouvou, a to ve lhůtě 14 dnů od doručení oznámení Předkupníka, že využívá Předkupního práva, nejpozději však do **31.8.2021**. Neučiní-li tak, předkupní právo bez dalšího zaniká.

Učiní-li Předkupník formálně správně přijetí nabídky ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení této nabídky, avšak v téže lhůtě nezaplatí výše uvedenou kupní cenu Stavby, pozbývá takovéto přijetí účinků marným uplynutím výše uvedené tříměsíční lhůty a současně zaniká předkupní právo. Uzavření kupní smlouvy s Předkupníkem je podmíněno zaplacením kupní ceny výše uvedeným způsobem a ve výše uvedené lhůtě.

Je-li dluh plněn v penězích prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, je dluh splněn připsáním peněžní částky na účet poskytovatele platebních služeb věřitele.

Prohlídka Stavby bude Předkupníkovi umožněna po jeho předchozí žádosti zasláné na e-mail [redacted] či po telefonické domluvě na tel. [redacted] v dohodnutém termínu.

V případě, že budete požadovat zaslání návrhu kupní smlouvy v elektronické podobě, zašlete žádost o její zaslání na e-mail [redacted] nebo na [redacted].

O tomto podávám zprávu a jsem s pozdravem.



18.5.2021

Přílohy:

kupní smlouva uzavřená s [redacted] dne 18.5.2021

návrh kupní smlouvy s Předkupníkem

návrh smlouvy o úschově s Předkupníkem



KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTI uzavřená mezi těmito stranami



(dále jen „Prodávající“)

a

manželé



(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně jen „Smluvní strany“ a každá ze Smluvních stran samostatně jen „Smluvní strana“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Prodávající prohlašuje a činí nepochybným, že má ve svém vylučném vlastnictví stavbu č.p. 1504, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 2198/2, zapsaném na LV č. 5442 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Předmět převodu“).
- 1.2 Kupující berou na vědomí, že Předmět převodu stojí na pozemku parc. č. 2198/2 zapsaném na LV č. 1035 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Pozemek“), který je ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze a na základě Statutu hl. m. Prahy, oboje v platném znění, byl pozemek svěřen do správy Městské části Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10, která je na základě uvedených právních předpisů oprávněna k Pozemku vykonávat vlastnická práva (dále jen „Vlastník pozemku“). Vlastník pozemku má v souhlasu s ustanovením § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) zákonné předkupní právo k Předmětu převodu, přičemž povinnost Prodávajícího k učinění nabídky Vlastníkovi pozemku, jakožto předkupníkovi, k uplatnění jeho práva dospěje až uzavřením této smlouvy, a to ve smyslu ustanovení § 2143 OZ, současně mají Smluvní strany za to, že výše uvedené předkupní právo je věcným předkupním právem a je dotčeno také ust. § 2144 OZ (dále jen „Předkupní právo“).

- 1.3 Kupující dále berou na vědomí, že s Vlastníkem pozemku byla uzavřena nájemní smlouva, na základě které přenechal Vlastník pozemku Prodávajícímu do nájmu Pozemek, a to za roční nájemné ve výši 10 030,- Kč s možností jednorázového navýšení dle nájemní smlouvy. Kupující prohlašují, že se aktuální nájemní smlouvou s dostatečným předstihem seznámili a že berou na vědomí, že Vlastník pozemku požaduje uzavřít s novým vlastníkem Předmětu převodu novou nájemní smlouvu, jejíž podmínky se mohou lišit.
- 1.4 Kupující mají zájem za podmínek stanovených touto smlouvou Předmět převodu od Prodávajícího nabýt do svého společného jmění manželů.
- 1.5 Prodávající tímto prodává Předmět převodu a převádí na Kupující vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím za podmínek stanovených v této Smlouvě a za cenu dohodnutou dle čl. 3 této Smlouvy, a Kupující tímto Předmět převodu za tuto cenu kupují a do svého společného jmění manželů nabývají.

2. PROHLÁŠENÍ

- 2.1 Každá Smluvní strana prohlašuje, že proti ní není vedeno žádné soudní (vč. insolvenčního či exekučního), správní, či jiné úřední či rozhodčí řízení, jehož důsledkem je či by mohlo být omezení práva uzavřít anebo plnit tuto smlouvu a ke dni podpisu této smlouvy neexistují ani jiné právní či faktické skutečnosti, které působí, nebo by mohly způsobit neplatnost či neúčinnost této smlouvy, vyjma Předkupního práva.
- 2.2 Prodávající výslovně prohlašuje a činí nepochybným, že ke dni podpisu této smlouvy jakýmkoliv způsobem nepozbyl vlastnické právo k Předmětu převodu, a že jeho právo dispozice s Předmětem převodu, včetně jeho prodeje do společného jmění manželů Kupujících není nijak omezeno, vyjma Předkupního práva. Prodávající též výslovně potvrzuje, že Předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu obchodní korporace či družstva.
- 2.3 Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné právní vady či jakákoliv omezení, dluhy, zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, práva stavby a ani jiné právní povinnosti, závazky ani jakékoli Právo třetí osoby (jak je tento pojem definován níže v bodě 2.8) bez rozdílu, zda se zapisují do katastru nemovitostí či nikoli, vyjma Předkupního práva.
- 2.4 Prodávající dále bezvýhradně prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou předkupní či nájemní práva, či jakákoliv jiná práva užívací, že v okamžiku uzavření této smlouvy není omezen v nakládání s Předmětem převodu právními předpisy, soudním nebo správním či jiným rozhodnutím ani jinou právní překážkou, vyjma Předkupního práva, že do okamžiku uzavření této smlouvy neuzavřel s jinou osobou smlouvu, kterou by na tuto osobu převáděl vlastnické právo k Předmětu převodu či jeho podílu nebo samostatné části, a to ani smlouvu, ze které by vyplývala jeho povinnost takovou smlouvu v budoucnu uzavřít. Prodávající se stejně tak zavazuje, že žádnou takovou smlouvu, která by jakýmkoliv způsobem zatěžovala Předmět převodu neuzavře ani po podpisu této Smlouvy a neučiní žádný právní úkon, kterým by zatížil jakoukoliv právní vadou či omezením Předmět převodu a zhoršil tak právní postavení Kupujících.

- 2.5 Prodávající rovněž prohlašuje, že touto smlouvou převáděný Předmět převodu není předmětem žádného soudního, správního, exekučního, vykonávacího, insolvenčního či jiného řízení. Prodávající dále prohlašuje, že není v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k Předmětu převodu, zejména daňových povinností, ani jiných závazků vůči třetím osobám, pro které by třetí osoby mohly dosáhnout zástavního práva nebo exekuce na Předmětu převodu, a že není vedeno ani nehrozí žádné řízení, které by mohlo ve svém důsledku omezit Prodávajícímu dispozici s Předmětem převodu či vlastnické právo (SJM) Kupujícím k Předmětu převodu, vyjma Předkupního práva, a že do doby podpisu této smlouvy nezatajil Kupujícím žádnou skutečnost týkající se Předmětu převodu, o níž by se dalo předpokládat, že kdyby o ni Kupující věděli, mohla by ovlivnit jejich rozhodnutí uzavřít tuto smlouvu.
- 2.6 Prodávající se taktéž zavazuje, že do podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva (SJM) do katastru nemovitostí dle této smlouvy, nepřevede Předmět převodu ani podíl na něm ani jeho samostatnou část, na jinou osobu než na Kupující, nezatíží ho žádnými právními omezeními, zejména zástavním právem, nájemním právem, jiným právem užívacím, právem předkupním a podobně, ani žádným právem třetí osoby, vyjma Předkupního práva. V případě porušení této povinnosti Prodávající odpovídá Kupujícím za jim vzniklou škodu a Kupujícím taktéž vzniká právo na odstoupení od této smlouvy.
- 2.7 Prodávající se výslovně zavazuje, že do předání Předmětu převodu Kupujícím bude řádně a včas hradit v plné výši veškeré závazky v souvislosti s Předmětem převodu a zejména domem, zejména, nikoliv však výlučně, zálohy na služby za dodávky energií, odměny či poplatky za jakoukoliv službu, kterou prodávající sjednal s jakýmkoliv dodavatelem služeb. Prodávající je stejně tak povinen poskytnout veškerou potřebnou součinnost Kupujícím a učinit všechny nezbytné kroky vedoucí k přepsu příslušných smluv o dodávkách energií či služeb u jednotlivých dodavatelů či poskytovatelů a stejně tak kupujícím předat veškerou potřebnou dokumentaci a náležitosti v souvislosti s přepisem těchto služeb, dodávek, služeb a celkově předáním Předmětu převodu Kupujícím, které má Prodávající k dispozici.
- 2.8 Právem třetí osoby se pro účely této smlouvy rozumí jakékoli zatížení, závada, omezení v nakládání a právo třetí osoby, zejména jakékoli zástavní právo, včetně budoucího zástavního práva, ujednání zástavních věřitelů o pořadí zástavních práv, uvolněné zástavní právo nebo záměna zástavního práva, souhlas ke zřízení/zápisu zástavního práva ve prospěch třetí osoby, zadržovací právo, zajišťovací převod práv, zákaz zcizení nebo zatížení, zákaz zřít zástavní právo, přednostní pořadí pro jiné věcné právo, přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě, poznámku spornosti, opční právo, předkupní právo (věcné nebo obligační), věcné břemeno, právo stavby, výprosu, výpůjčku, právo užívací, nájemní právo, právo pachtu, právo licenční, právo správy, včetně správy majetku formou svěřeneckého fondu, vzdání se práva domáhat se náhrady újmy vzniklé na pozemku nebo jakékoli jiné právo třetí strany a nároky, které by mohly být jakoukoli třetí stranou vzneseny, a dále smlouvy, dohody, či jakákoli jiná ujednání, právní jednání, skutečnosti nebo rozhodnutí, na základě kterých by taková práva třetích osob mohla vzniknout a dále včetně jakýchkoli návrhů na zápis takových práv třetích osob do veřejných seznamů, veřejných rejstříků, rejstříku zástav nebo jakýchkoli jiných seznamů, evidencí nebo rejstříků majetku nebo osob vedených na základě zvláštního právního předpisu.

- 2.9 V případě, že se jakékoli prohlášení Prodávajícího uvedené v této smlouvě ukáže být nepravdivým, nesprávným, zavádějícím, zamlčujícím nebo neúplným, je Prodávající povinen obratem učinit veškerá nezbytná opatření a učinit všechny potřebné kroky vedoucí k tomu, aby Kupující byli ve stejné pozici (zejména právní a ekonomické), jako kdyby prohlášení bylo pravdivé, správné a úplné, a ve lhůtě nejpozději do 30 dnů od obdržení upozornění zaslaného Kupujícími veškeré pro Kupující negativní následky či důsledky pochybení či porušení Prodávajícího odstranit a napravit. V případě, že v této lhůtě Prodávající plně a zcela neodstraní jakékoliv negativní následky či dopady na Kupující, nebo tak učiní v nedostatečném rozsahu jsou Kupující oprávněni veškerá potřebná opatření realizovat sami nebo prostřednictvím třetích osob, a to vždy na náklady Prodávajícího, a/nebo požadovat od Prodávajícího úhradu vzniklé újmy. Pro případ, že by se jednalo o prohlášení či zamlčení pro Kupující podstatné a zásadní, jsou Kupující bez dalšího oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 2.10 Kupující prohlašují, že se podrobně seznámili s Předmětem převodu a jeho stavem tak jak lze běžnou prohlídkou učinit, včetně uzavřené nájemní smlouvy k Pozemku, a že ho v tomto stavu s přihlédnutím ke stáří Předmětu převodu přejímají do svého společného jmění manželů.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA

- 3.1 Kupující uhradí Prodávajícímu za Předmět převodu kupní cenu ve výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých) (dále v této smlouvě jen „**Kupní cena**“).
- 3.2 Kupní cenu uhradí Kupující takto:
- 3.2.1 první část Kupní ceny ve výši **160 000,- Kč** (slovy: sto šedesát tisíc korun českých) uhradili Kupující již před podpisem této smlouvy do advokátní úschovy **Mgr. Evy Ruhswurmové**, advokátky se sídlem Zakšinská 570/2, Praha 9, ev.č. ČAK 12140 (dále jen „**Schovatel**“), a to na účet. č. **2104395704/2700** (dále jen **Účet úschovy**“), a tuto skutečnost Prodávající podpisem této smlouvy bezvýhradně potvrzuje. Mezi Smluvními stranami je nesporné, že platba první části kupní ceny je platbou na Kupní cenu.
- 3.2.2 druhou část Kupní ceny ve výši **5 840 000,- Kč** (slovy: pět milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých) uhradí Kupující z vlastních zdrojů do advokátní úschovy na **Účet úschovy**, a to za podmínek stanovených ve smlouvě o úschově uzavřené mezi Smluvními stranami a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), jež je uzavírána současně s touto smlouvou, a to ve lhůtě 14 dnů od doručení oznámení Prodávajícího Kupujícím, že Vlastník pozemku nevyužil Předkupního práva, nejpozději však do **31.8.2021**; v případě prodlení s úhradou této části Kupní ceny je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 3.3 První část Kupní ceny bude z úschovy vyplacena dle této smlouvy a v souladu se smlouvou o úschově ze dne 4.5.2021 na účet č. 107-1513080207/0100 vedený u Komerční banka a.s. nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy Prodávající, Kupující nebo Zprostředkovatel, jakožto vedlejší účastník, předloží Schovateli:
- 3.3.1 originál kupní smlouvy opatřený podpisy Prodávajícího a Kupujících, a zároveň

- 3.3.2 rozhodnutí Vlastníka pozemku, že nevyužívá zákonného Předkupního práva k Předmětu převodu, a zároveň
- 3.3.3 návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujících opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, a zároveň
- 3.3.4 výpis z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž bude v části A zapsán jako vlastník nemovitosti Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Prodávajícího, a zároveň z tohoto výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví bude vyplývat, že o takovém zápisu neprobíhá ani jakékoliv řízení.
- 3.4 Druhá část Kupní ceny bude z úschovy vyplacena dle této smlouvy a v souladu se Smlouvou o úschově v částce 80 000,- Kč účet č. 107-1513080207/0100 vedený u Komerční banka a.s. a v částce 5 760 000,- Kč na účet č. 2100083439/2010, vedený u: Fio banka a.s., a to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen originál výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž budou v části A zapsáni jako vlastníci Předmětu převodu Kupující a části C a D budou bez jakéhokoliv zápisu založeného jakýmkoliv právním, ale i protiprávním jednáním Prodávajícího či vzniklého z důvodů na straně Prodávajícího, tj. Předmět převodu nebude zatížen žádným jiným omezením, jakýmkoliv zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, bude prost nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by již zřídili sami Kupující.
- 4. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA, PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU**
- 4.1 Převod vlastnického práva k Předmětu převodu nastane vkladem vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 4.2 Smluvní strany se zavazují si vzájemně poskytnout veškerou potřebnou součinnost v řízení před katastrálním úřadem o vklad vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí, tj. zejména se Smluvní strany zavazují předložit příslušnému katastrálnímu úřadu na jeho eventuální výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění a učinit veškeré úkony, kterých by bylo pro vklad vlastnického práva či v souvislosti s výzvou katastrálního úřadu třeba.
- 4.3 Po podpisu této smlouvy bude Kupujícím předána prostá kopie této smlouvy a Schovatel si ponechá tři originální vyhotovení této smlouvy, z toho jedno s ověřenými podpisy Smluvních stran, a oběma Smluvními stranami podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 4.4 Po doručení oznámení, že Vlastník pozemku Předkupního práva nevyužije, a zároveň po připsání druhé části Kupní ceny na Účet úschovy je Prodávající povinen zajistit, aby Schovatel na vlastní zodpovědnost podal prostřednictvím Zprostředkovatele, jakožto vedlejšího účastníka Smlouvy o úschově, nejpozději ve lhůtě do 3 pracovních dnů u příslušného katastrálního úřadu návrh na

vklad vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a aby v téže lhůtě vydal Kupujícím dvě originální vyhotovení této smlouvy.

- 4.5 Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad nevyhoví návrhu na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujících podle této smlouvy, zavazují se Smluvní strany k odstranění vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu nevyhověl, včetně případného uzavření nové kupní smlouvy o převodu Předmětu převodu, podle které dojde k převodu Předmětu převodu za ekonomicky stejných podmínek na Kupující, jako jsou podmínky sjednané v této smlouvě, vyhovující však již formálním požadavkům pro provedení vkladu, jak bude vyplývat z rozhodnutí katastrálního úřadu.
- 4.6 Správní poplatky v souvislosti se vkladem vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí nese Zprostředkovatel.
- 4.7 Předmět Převodu bude předán Prodávajícím Kupujícím do 10 dnů od zápisu vkladu vlastnictví k Předmětu převodu ve prospěch Kupujících. Pro případ prodlení Prodávajících s předáním Předmětu převodu Kupujícím, Prodávající zaplatí Kupujícím smluvní pokutu ve výši 500, -Kč za každý den prodlení s předáním. Pro případ prodlení Kupujících s převzetím Předmětu převodu, zaplatí Kupující Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500, -Kč za každý den prodlení s převzetím. Žádná ze Smluvních stran není v prodlení, pokud jí v předání či převzetí zabrání událost vyšší moci. Za vyšší moc se podle této smlouvy považují i opatření přijatá či související se zamezením šíření viru SARS-CoV-2 způsobujícího onemocnění COVID 19, včetně nařízené karantény.
- 4.8 O předání Předmětu převodu sepiší Smluvní strany předávací protokol, ve kterém si zejména potvrdí stavy měřidel.
- 4.9 Smluvní strany si poskytnou součinnost při přehlášení služeb spojených s užíváním Předmětu převodu u jejich dodavatelů, tj. elektřiny, vody, příp. plynu a jiných služeb.
- 4.10 Nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu přechází z Prodávajících na Kupující okamžikem podpisu předávacího protokolu. Podpis Předávacího protokolu nejsou Kupující oprávněni bezdůvodně odepřít.

5. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva, s ohledem na existenci zákonného Předkupního práva, je uzavřena s rozvazovací podmínkou řádného a včasného uplatnění Předkupního práva k Předmětu převodu Vlastníkem pozemku, jakožto předkupníkem, ve smyslu ustanovení § 2145 OZ, jak je blíže uvedeno v čl. 6. této smlouvy. V případě splnění rozvazovací podmínky dle tohoto odstavce, zaniká tato smlouva od jejího počátku, bude-li k Předmětu převodu řádně a včas uplatněno Předkupní právo Vlastníkem pozemku, jak je uvedeno v čl. 6. této smlouvy.
- 5.2 Řádné a včasné uplatnění Předkupního práva Vlastníkem pozemku, nebo neuplatnění Předkupního práva Vlastníkem pozemku, bude katastrálnímu úřadu prokázáno čestným prohlášením Prodávajících, které se Prodávající zavazuje vydat ve vztahu k Předmětu převodu,

potvrzujícím že řádně a včas Vlastník pozemku uplatnil předkupní právo k Předmětu převodu nebo že Předkupní právo Vlastník pozemku k Předmětu převodu neuplatnil, či se jej Vlastník pozemku vzdal, jak je blíže uvedeno v čl. 6. této smlouvy, přičemž součástí takového prohlášení Prodávajícího bude výpis z Účtu úschovy, ze kterého bude patrné, že Vlastník pozemku zaplatil Kupní cenu ve výši uvedené v čl. 3.2 této smlouvy, ve spojení s čl. 6 této smlouvy nebo, či jinak Vlastník pozemku řádně a včas splnil povinnosti nezbytné k uplatnění Předkupního práva a v případě vzdání se Předkupního práva i listina osvědčující takové vzdání se (dále též jen „**Čestné prohlášení**“). Čestné prohlášení se zavazuje Prodávající vydat do 3 pracovních dnů od uplynutí lhůty 3 měsíců od doručení nabídky Předkupního práva Prodávajícím Vlastníkovi pozemku. Čestné prohlášení bude tedy rekapitulací všech právně významných jednání Vlastníka pozemku ve vztahu Předmětu převodu, z nějž bude patrné, zda došlo k uplatnění zákonné rozvazovací podmínky uvedené v čl. 5.1 této smlouvy. Jedno vyhotovení Čestného prohlášení bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva dle čl. 4. této smlouvy, další bude doručeno Kupujícím a další bude Schovateli.

6. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- 6.1 Prodávající se zavazuje do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy písemně nabídnout Vlastníkovi pozemku Předmět převodu ke koupi způsobem uvedeným v ustanovení § 2140 a násl. OZ. Nabídku učiní Prodávající Vlastníkovi pozemku ohlášením všech podmínek koupě. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s Kupujícími, za tímto účelem Kupující dávají Prodávajícímu souhlas s poskytnutím kopie této smlouvy jako celku Vlastníkovi pozemku. Přijme-li Vlastník pozemku nabídku na koupi Předmětu převodu, uskuteční se koupě mezi Prodávajícím a Vlastníkem pozemku za týchž podmínek, jaké Prodávající dohodl s Kupujícími.
- 6.2 Kupující prohlašují, že jim byla před podpisem této smlouvy předložena nabídka i kupní smlouva určená Vlastníkovi pozemku, s jejich obsahem se seznámili a prohlašují, že tyto listiny obsahují tytéž podmínky, jaké si Prodávající dohodl s Kupujícími jako koupěchtivými ve smyslu ust. § 2147 OZ.
- 6.3 Za účelem řádného plnění povinností Smluvních stran dle této smlouvy se Smluvní strany dohodly, že 3 vyhotovení této smlouvy, z toho jedno vyhotovení opatřené doložkou o pravosti podpisů smluvních stran (dále společně též jen jako „**Předmětné listiny**“) budou uložena po uzavření této smlouvy do úschovy Schovatele, a to na základě Smlouvy o úschově. Smluvní strany uzavřely se Schovatelem souběžně s touto smlouvou i Smlouvu o úschově, v níž se dohodly se Schovatelem na podrobném postupu při nakládání s vyhotoveními této smlouvy a v souvislosti s návrhem na vklad práva vlastnického dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že Vlastník pozemku využije výše uvedené nabídky na koupi Předmětu převodu, tato smlouva se ruší a Prodávající je povinen vrátit Kupujícím část zaplacené Kupní ceny, odpovídající výši kupní ceny Předmětu převodu, a to do 10 pracovních dnů ode dne vydání Předmětných listin dle Smlouvy o úschově.

7. Odstoupení od smlouvy

- 7.1 Odstoupit od této smlouvy lze pouze, pokud je tak v ustanovení této smlouvy výslovně uvedeno a způsobem v tomto článku uvedeným, jinak je odstoupení neplatné, a tudíž vůči druhé smluvní straně neúčinné.
- 7.2 Kupující jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit, ukáže-li se některé prohlášení Prodávajícího učiněné v této smlouvě jako nepravdivé, neúplné nebo zkreslené a Prodávající ve lhůtě 30-ti dnů od upozornění Kupujících řádně nezjedná nápravu.
- 7.3 Pokud by katastrální úřad vyžadoval doplnění, změny apod., jimiž je podmíněn zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, případně z toho důvodu řízení přerušil, zavazují se všechny Smluvní strany a jsou povinny provést veškerá opatření a úkony tak, aby řízení o povolení vkladu práva bylo úspěšně dokončeno, včetně zpětvzetí návrhu na vklad a uzavření nové kupní smlouvy, přičemž i takovém případě jsou Smluvní strany vázány svými projevy vůle prodat a koupit Předmět převodu za původně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých). Pokud by však některá ze Smluvních stran takové opatření či úkon neprovedla a katastrální úřad by proto vydal pravomocné rozhodnutí o zastavení řízení, má oprávněná Smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.
- 7.4 Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud podmínky pro uvolnění Kupní ceny dle odst. 3.4 této smlouvy z úschovy Schovatele Prodávajícímu nebudou splněny ani do **30.10.2021** od uzavření této smlouvy; od smlouvy z tohoto důvodu může odstoupit pouze ta Smluvní strana, na jejíž straně neleží důvod pro odstoupení.
- 7.5 Pro všechny Smluvní strany platí, že odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemně a podpis odstoupujícího musí být na odstoupení úředně ověřen, jinak je odstoupení neplatné. Účinky řádně sepsaného a podepsaného odstoupení nastávají okamžikem, kdy bylo druhé Smluvní straně doručeno.
- 7.6 V případě odstoupení se tato smlouva ruší od počátku a Smluvní strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od data odstoupení od této smlouvy. Tím není dotčeno právo odstoupující Smluvní strany na náhradu škody, která jí odstoupením vznikla a druhá Smluvní strana je povinna vyčíslenou škodu odstoupující Smluvní straně v plném rozsahu zaplatit, jakož i uhradit veškeré účelně vynaložené a oprávněné náklady s odstoupením spojené

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, Smluvní strany budou dlučovati oznámení o skutečnostech týkajících se záležitostí dle této smlouvy prostřednictvím elektronické komunikace na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 8.2 Změny této smlouvy je možné platně provést pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě.

- 8.3 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna převést práva nebo povinnosti z této smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 8.4 Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 8.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 8.6 Vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 8.7 Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Plná moc.
- 8.8 Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží jedno vyhotovení, Kupující dvě vyhotovení, jedno je určeno Schovateli, jedno Vlastníkovi pozemku a zbývající jedno vyhotovení s ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.

V Praze, dne 18.5., 2021

Prodávající:

Podpis:

úředně ověřený podpis

V Praze, dne 18.5., 2021

Kupující:

Podpis:

úředně ověřený podpis

Podpis:

úředně ověřený podpis

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 10100-0283-0084

Podle ověřovací knihy adres: Praha 101

Vlastnoručně podepsal:

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz

Praha 101 dne 18.05.2021

Fišer Pavel



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 101
Vlastnoručně podepsal: [redacted] Poř.č.: 10100-0283-0085
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
Praha 101 dne 18.05.2021
Fišer Pavel



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 101
Vlastnoručně podepsal: [redacted] Poř.č.: 10100-0283-0094
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
Praha 101 dne 18.05.2021
Fišer Pavel
Podpis, úředně [redacted]



Plná moc

Já, níže podepsaný

(jméno a příjmení)

(datum narození)

Bytem trvale (adresa)

uděluji plnou moc:

(jméno a příjmení)

(datum narození)

Bytem trvale (adresa)

k tomu, aby mne ve všech právních věcech zastupoval, aby jednal s úřady, orgány státní správy a orgány místní samosprávy, právníckými a fyzickými osobami, zejména:

- podával návrhy a žádosti,
- přijímal veškeré doručované písemnosti,
- podával řádné i mimořádné opravné prostředky, námitky nebo rozklady a vzdával se jich,
- uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků.

Tato plná moc se uděluje od 15.05.2021 do 15.11.2021

V dne

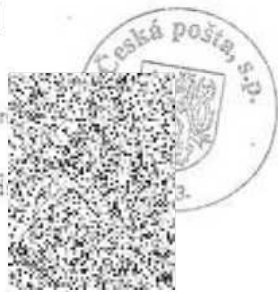
.....
Zmocnitel

Plnou moc přijímám.

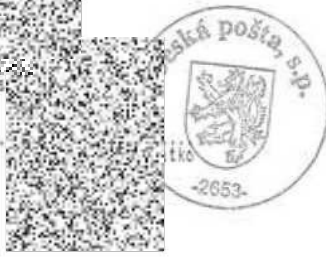
V dne

.....
Zmocněnec

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 61600-0115-0158
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 16
Vlastnoručně podepsal: [redacted]
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]
Druh a č. předložen. dokl. totožnosti: Občanský průkaz [redacted]
Brno 16 dne 14.05.2021
Hablerová Markéta



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 61600-0115-0159
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 16
Vlastnoručně podepsal: [redacted]
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]
Druh a č. předložen. dokl. totožnosti: Občanský průkaz [redacted]
Brno 16 dne 14.05.2021
Hablerová Markéta



Ověřovací doložka pro vidinaci Poř.č.: 10100-0283-0091
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 101

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořizena a tato listina je prvopis, obsahující 2 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, neobsahuje viditelný zajišťovací prvek.

Praha 101 dne 18.05.2021
Fišer Pavel

[redacted]
Podpis, úřední razítko



SMLOUVA O ÚSCHOVĚ

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená mezi



(dále jen „Prodávající“)

a

manželé



(dále jen „Kupující“)

a

Reality Robert Macho

IČO: 72126248

DIČ: CZ7810151217

se sídlem: Neústupného 1833/20, 155 00 Praha 5

e-mail: reality@robertmacho.cz

tel: 775572535

(dále jen „Vedlejší účastník“)

a

Mgr. Eva Ruhsurmová

IČO: 71469117

se sídlem Praha 9, Zakšinská 570/2, PSČ: 190 00

ev. č. ČAK: 12140

e-mail: eva@ruhsurm

(dále jen „Schovatel“),

(Prodávající, Kupující a Schovatel společně též „Smluvní strany“ nebo jednotlivě též „Smluvní strana“)

1. ÚSCHOVA FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

- 1.1 Prodávající a Kupující uzavřeli dne 18.5.2021 kupní smlouvu o převodu nemovitosti, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbě č.p. 1504, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 2198/2, zapsaném na LV č. 5442 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní

město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Nemovitost“) (dále jen „Kupní smlouva“).

- 1.2 Kupní cena za Nemovitosti byla Prodávajícími a Kupujícími sjednána v celkové výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých) (dále jen „Kupní cena“), přičemž první část kupní ceny ve výši **160 000,- Kč** (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých) uhradil Kupující již před podpisem této smlouvy, a to na základě smlouvy o rezervaci a smlouvy o úschově, které uzavřeli Prodávající, Kupující, Vedlejší účastník a Schovatel dne 4.5.2021.
- 1.3 Prodávající a Kupující se dohodli, že část Kupní ceny ve výši **5 840 000,- Kč** (slovy: pět milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých) (dále jen „Předmět úschovy“) bude Kupujícími složena do úschovy u Schovatele, na zvláštní účet úschovy vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu **2104395704/2700** vedený u: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Účet advokátní úschovy“), a to z vlastních zdrojů ve lhůtě 14 dnů od doručení oznámení Prodávajícího Kupujícími, že vlastníkem pozemku, na němž stojí Nemovitost, tj. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 (dále jen „Vlastník pozemku“) nevyužil předkupního práva, nejpozději však do **31.8.2021**.
- 1.4 Schovatel Předmět úschovy do úschovy přijímá a zavazuje se s ním nakládat v souladu se Smlouvou. Jakákoli jiná dispozice s Předmětem úschovy není bez písemného souhlasu všech Smluvních stran možná.
- 1.5 Schovatel zašle ostatním Smluvním stranám potvrzení o složení Předmětu úschovy prostřednictvím elektronické pošty na výše uvedené e-mailové adresy, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne složení Předmětu úschovy.
- 1.6 Prodávající a Kupující se výslovně dohodli, že Předmět úschovy zůstane na Účtu advokátní úschovy a ukládají Schovateli, aby Předmět úschovy uschoval podle Smlouvy výlučně na Účtu advokátní úschovy u banky shora uvedené.

2. UVOLNĚNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že Schovatel uvolní a vyplatí Předmět úschovy v částce **80 000,- Kč** účet č. **107-1513080207/0100** vedený u Komerční banka a.s. a v částce **5 760 000,- Kč** na účet č. **2100083439/2010**, vedený u: Fio banka a.s., a to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen originál výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž budou v části A zapsáni jako vlastníci Předmětu převodu Kupující a části C a D budou bez jakéhokoliv zápisu založeného jakýmkoliv právním, ale i protiprávním jednáním Prodávajícího či vzniklého z důvodů na straně Prodávajícího, tj. Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným omezením, jakýmkoliv zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, budou prosty nedeřešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by již zřídili sami Kupující.
- 2.2 Schovatel vyplatí nevyplacenou část Předmětu úschovy hrazenou Kupujícími, Kupujícími na bankovní účet, z něhož byla tato částka poslána (dále jen „Účet Kupujících“), a to vše do 10 pracovních dnů ode dne, kdy budou Schovateli kteroukoli ze Smluvních stran předloženy tyto dokumenty:

- (a) originál nebo ověřená kopie pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se návrh na vklad spoluvlastnického práva k Předmětu převodu pro Kupující na základě Kupní smlouvy zamítá; a
 - (a) aktuální výpis z katastru nemovitostí, na němž bude v části A zapsán jako jediný vlastník Nemovitostí Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Kupujících, a zároveň Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným omezením, zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, budou prosty nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by zřídil Prodávající.
- 2.3 Schovatel vyplatí nevyplacenou část Předmětu úschovy hrazenou Kupujícími, Kupujícím na Účet Kupujících, a to vše do 10 pracovních dnů ode dne, kdy budou Schovateli kteroukoli ze Smluvních stran předloženy tyto dokumenty:
- (a) dokument výslovně potvrzující, že došlo k zániku Kupní smlouvy a jejích účinků; a
 - (b) aktuální výpis z katastru nemovitostí, na němž bude v části A zapsán jako jediný vlastník Nemovitostí Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Kupujících, a zároveň Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným omezením, zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, budou prosty nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by zřídil Prodávající.

3. ÚSCHOVA LISTIN

- 3.1 Prodávající a Kupující se dále dohodli, že předmětem úschovy bude dále Kupní smlouva ve 3 vyhotoveních, z toho 1 vyhotovení s ověřenými podpisy a podepsaný formulář návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle Kupní smlouvy (dále jen „**Dokumenty k úschově**“). Schovatel tímto potvrzuje přijetí Dokumentů k úschově do úschovy.
- 3.2 Schovatel prohlašuje, že Dokumenty k úschově řádně převezme do úschovy a zavazuje se je řádně opatrovat a vydat je z úschovy pouze za podmínek dle této Smlouvy.

4. VYDÁNÍ DOKUMENTŮ K ÚSCHOVĚ

- 4.1 Schovatel se zavazuje vydat Dokumenty k úschově za splnění níže uvedených podmínek, k čemuž Kupující a Prodávající tímto udělují souhlas.
- 4.2 Schovatel vydá Dokumenty k úschově takto:
- a) do 3 pracovních dnů od doručení oznámení, že Vlastník pozemku předkupního práva nevyužije, a zároveň po připsání druhé části Kupní ceny v souladu s čl. 3.2.2 Kupní smlouvy vydá jedno originální vyhotovení Kupní smlouvy opatřené ověřenými podpisy a podepsaný formulář návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem dle Kupní smlouvy Vedlejšímu účastníkovi, který v téže lhůtě podá návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem podle Kupní smlouvy příslušnému

katastrálnímu úřadu spolu s jedním originálním vyhotovením Kupní smlouvy opatřeném ověřenými podpisy.

- b) do 3 pracovních dnů od doručení oznámení, že Vlastník pozemku předkupního práva nevyužije, a zároveň po připsání druhé části Kupní ceny v souladu s čl. 3.2.2 Kupní smlouvy vydá prostřednictvím Vedlejšího účastníka 2 originální vyhotovení Kupní smlouvy Kupujícím.
- 4.3 Nebude-li podmínka pro vydání Dokumentů k úschově dle odst. 4.2 tohoto článku splněna nejpozději do 30.9.2021 a Strany se nedohodnou jinak do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení výzvy k umožnění uzavření jiné dohody Prodávajícím a Kupujícími, budou Dokumenty k úschově Schovatelem vydány Prodávajícímu.

5. DOBA PLATNOSTI

- 5.1 Smlouva je uzavřena na dobu do uvolnění Předmětu úschovy dle článku 2. Smlouvy a/nebo na dobu do vydání Dokumentů k úschově dle článku 4. Smlouvy, podle toho, která skutečnost nastane později.
- 5.2 Pokud Kupující nesloží celý Předmět úschovy do úschovy včas, tak Smlouva automaticky zaniká. V takovém případě Schovatel vrátí nevyplacenou část Předmětu úschovy do pěti (5) pracovních dnů po marném uplynutí této lhůty zpět na Účet Kupujících.

6. ODMĚNA SCHOVATELE

- 6.1 Účet advokátní úschovy není úročen.
- 6.2 Odměnu Schovatele hradí Vedlejší účastník.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Kupující podpisem Smlouvy prohlašují, že prostřednictvím úschovy nelegalizují výnosy z trestné činnosti ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a o financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Kupující dále prohlašují, že nejsou politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky složené u Schovatele nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyli v souladu s právními předpisy, že koupí Nemovitostí nesledují zakrytí jejich nezákonného původu ani financování.
- 7.2 Schovatel neodpovídá za škody způsobené tím, že mu budou předloženy padělané či pozměněné dokumenty nebo razítka či podpisy na nich budou padělané či pozměněné. Schovatel není povinen zkoumat pravost předložených dokumentů. Schovatel neodpovídá za platnost či správnost jakýchkoli jemu předložených dokumentů. Smlouva vymezuje všechny povinnosti podle Smlouvy a Schovatel nemá v souvislosti se Smlouvou žádné další povinnosti.
- 7.3 Smlouvu nelze po složení celého Předmětu úschovy a předtím, než bude Předmět úschovy vydán Kupujícím nebo Prodávajícímu v souladu s ustanoveními Smlouvy, ukončit jednostranně výpovědí ani jiným způsobem.

7.4 Smlouvu nelze jednostranně změnit. Jakékoli změny Smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem všech Smluvních stran a vyžadují písemnou formu.

7.5 Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis.

Příloha č. 1 – Plná moc

V Praze, dne 8.5. 2021

Prodávající:



V Praze, 8.5. 2021

Kupující:



V Praze, 13.5. 2021

Vedlejší účastník:



Realty Robert Macho

V Praze, 13.5. 2021

Schovatel:



Mgr. Eva Ruhswurmová





KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTI
uzavřená mezi těmito stranami

(dále jen „Prodávající“)

a

Městská část Praha 10

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

se sídlem: Vršovická 1429/68, Praha 10 -Vršovice, PSČ: 101 38

Zastoupená Ing. Filipem Kouckým, vedoucím odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10

(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně jen „Smluvní strany“ a každá ze Smluvních stran samostatně jen „Smluvní strana“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Prodávající prohlašuje a činí nepochybným, že má ve svém výlučném vlastnictví stavbu č.p. 1504, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 2198/2, zapsaném na LV č. 5442 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Předmět převodu“).
- 1.2 Předmět převodu stojí na pozemku parc. č. 2198/2 zapsaném na LV č. 1035 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Pozemek“), který je ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze a na základě Statutu hl. m. Prahy, oboje v platném znění, byl pozemek svěřen do správy Kupujícího, který je na základě uvedených právních předpisů oprávněn k Pozemku vykonávat vlastnická práva. Kupující má v souhlasu s ustanovením § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) zákonné předkupní právo k Předmětu převodu, přičemž povinnost Prodávajícího k učinění nabídky Kupujícímu, jakožto předkupníkovi, k uplatnění jeho práva dospěje až uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým, a to ve smyslu ustanovení § 2143 OZ, současně mají Smluvní strany za to, že výše uvedené předkupní právo je věčným předkupním právem a je dotčeno také ust. § 2144 OZ (dále jen „Předkupní právo“).
- 1.3 Kupující má zájem za podmínek stanovených touto smlouvou Předmět převodu od Prodávajícího nabýt do svého výlučného vlastnictví.
- 1.4 Prodávající tímto prodává Předmět převodu a převádí na Kupující vlastnické právo k Předmětu převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím za podmínek stanovených v této Smlouvě a za

cenu dohodnutou dle čl. 3 této Smlouvy, a Kupující tímto Předmět převodu za tuto cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví nabývá.

2. PROHLÁŠENÍ

- 2.1 Každá Smluvní strana prohlašuje, že proti ní není vedeno žádné soudní (vč. insolvenčního či exekučního), správní, či jiné úřední či rozhodčí řízení, jehož důsledkem je či by mohlo být omezení práva uzavřít nebo plnit tuto smlouvu a ke dni podpisu této smlouvy neexistují ani jiné právní či faktické skutečnosti, které působí, nebo by mohly způsobit neplatnost či neúčinnost této smlouvy, vyjma Předkupního práva.
- 2.2 Prodávající výslovně prohlašuje a činí nepochybným, že ke dni podpisu této smlouvy jakýmkoliv způsobem nepozbyl vlastnické právo k Předmětu převodu, a že jeho právo dispozice s Předmětem převodu, včetně jeho prodeje do výlučného vlastnictví Kupujícího není nijak omezeno, vyjma Předkupního práva. Prodávající též výslovně potvrzuje, že Předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu obchodní korporace či družstva.
- 2.3 Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné právní vady či jakákoliv omezení, dluhy, zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, práva stavby a ani jiné právní povinnosti, závazky ani jakékoli Právo třetí osoby (jak je tento pojem definován níže v bodě 2.8) bez rozdílu, zda se zapisují do katastru nemovitostí či nikoli, vyjma Předkupního práva.
- 2.4 Prodávající dále bezvýhradně prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou předkupní či nájemní práva, či jakákoliv jiná práva uživací, že v okamžiku uzavření této smlouvy není omezen v nakládání s Předmětem převodu právními předpisy, soudním nebo správním či jiným rozhodnutím ani jinou právní překážkou, vyjma Předkupního práva, že do okamžiku uzavření této smlouvy neuzavřel s jinou osobou smlouvu, kterou by na tuto osobu převáděl vlastnické právo k Předmětu převodu či jeho podílů nebo samostatné části, a to ani smlouvu, ze které by vyplývala jeho povinnost takovou smlouvu v budoucnu uzavřít, vyjma kupní smlouvy s koupěchtivými ze dne 18.5.2021. Prodávající se stejně tak zavazuje, že žádnou takovou smlouvu, která by jakýmkoliv způsobem zatěžovala Předmět převodu neuzavře ani po podpisu této Smlouvy a neučiní žádný právní úkon, kterým by zatížil jakoukoliv právní vadou či omezením Předmět převodu a zhoršil tak právní postavení Kupujícího.
- 2.5 Prodávající rovněž prohlašuje, že touto smlouvou převáděný Předmět převodu není předmětem žádného soudního, správního, exekučního, vykonávacího, insolvenčního či jiného řízení. Prodávající dále prohlašuje, že není v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k Předmětu převodu, zejména daňových povinností, ani jiných závazků vůči třetím osobám, pro které by třetí osoby mohly dosáhnout zástavního práva nebo exekuce na Předmětu převodu, a že není vedeno ani nehrozí žádné řízení, které by mohlo ve svém důsledku omezit Prodávajícímu dispozici s Předmětem převodu či vlastnické právo Kupujícího k Předmětu převodu, vyjma Předkupního práva, a že do doby podpisu této smlouvy nezatajil Kupujícímu žádnou skutečnost týkající se Předmětu převodu, o níž by se dalo předpokládat, že kdyby o ní Kupující věděl, mohla by ovlivnit jeho rozhodnutí uzavřít tuto smlouvu.

- 2.6 Prodávající se taktéž zavazuje, že do podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, nepřevede Předmět převodu ani podíl na něm ani jeho samostatnou část, na jinou osobu než na Kupujícího, nezatíží ho žádnými právními omezeními, zejména zástavním právem, nájemním právem, jiným právem užívacím, právem předkupním a podobně, ani žádným Právem třetí osoby, vyjma Předkupního práva. V případě porušení této povinnosti Prodávající odpovídá Kupujícímu za mu vzniklou škodu a Kupujícímu taktéž vzniká právo na odstoupení od této smlouvy.
- 2.7 Prodávající se výslovně zavazuje, že do předání Předmětu převodu Kupujícímu bude řádně a včas hradit v plné výši veškeré závazky v souvislosti s Předmětem převodu a zejména domem, zejména, nikoliv však výlučně, zálohy na služby za dodávky energií, odměny či poplatky za jakoukoliv službu, kterou prodávající sjednal s jakýmkoliv dodavatelem služeb. Prodávající je stejně tak povinen poskytnout veškerou potřebnou součinnost Kupujícímu a učinit všechny nezbytné kroky vedoucí k přepsu příslušných smluv o dodávkách energií či služeb u jednotlivých dodavatelů či poskytovatelů a stejně tak kupujícímu předat veškerou potřebnou dokumentaci a náležitosti v souvislosti s přepisem těchto služeb, dodávek, služeb a celkově předáním Předmětu převodu Kupujícímu, které má Prodávající k dispozici.
- 2.8 Právem třetí osoby se pro účely této smlouvy rozumí jakékoli zatížení, závada, omezení v nakládání a právo třetí osoby, zejména jakékoli zástavní právo, včetně budoucího zástavního práva, ujednání zástavních věřitelů o pořadí zástavních práv, uvolněné zástavní právo nebo záměna zástavního práva, souhlas ke zřízení/zápisu zástavního práva ve prospěch třetí osoby, zadržovací právo, zajišťovací převod práv, zákaz zcizení nebo zatížení, zákaz zřídit zástavní právo, přednostní pořadí pro jiné věcné právo, přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě, poznámka spornosti, opční právo, předkupní právo (věcné nebo obligační), věcné břemeno, právo stavby, výprosu, výpůjčku, právo užívací, nájemní právo, právo pachtu, právo licenční, právo správy, včetně správy majetku formou svěřeneckého fondu, vzdání se práva domáhat se náhrady újmy vzniklé na pozemku nebo jakékoli jiné právo třetí strany a nároky, které by mohly být jakoukoli třetí stranou vzneseny, a dále smlouvy, dohody, či jakákoli jiná ujednání, právní jednání, skutečnosti nebo rozhodnutí, na základě kterých by taková práva třetích osob mohla vzniknout a dále včetně jakýchkoli návrhů na zápis takových práv třetích osob do veřejných seznamů, veřejných rejstříků, rejstříku zástav nebo jakýchkoli jiných seznamů, evidencí nebo rejstříků majetku nebo osob vedených na základě zvláštního právního předpisu.
- 2.9 V případě, že se jakékoli prohlášení Prodávajícího uvedené v této smlouvě ukáže být nepravdivým, nesprávným, zavádějícím, zamlčujícím nebo neúplným, je Prodávající povinen obratem učinit veškerá nezbytná opatření a učinit všechny potřebné kroky vedoucí k tomu, aby Kupující byl ve stejné pozici (zejména právní a ekonomické), jako kdyby prohlášení bylo pravdivé, správné a úplné, a ve lhůtě nejpozději do 30 dnů od obdržení upozornění zasláního Kupujícímu veškeré pro Kupující negativní následky či důsledky pochybení či porušení Prodávajícího odstranit a napravit. V případě, že v této lhůtě Prodávající plně a zcela neodstraní jakékoliv negativní následky či dopady na Kupujícího, nebo tak učiní v nedostatečném rozsahu je Kupující oprávněn veškerá potřebná opatření realizovat sám nebo prostřednictvím třetích osob, a to vždy na náklady Prodávajícího, a/nebo požadovat od Prodávajícího úhradu vzniklé újmy. Pro

případ, že by se jednalo o prohlášení či zamlčení pro Kupujícího podstatné a zásadní, je Kupující bez dalšího oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 2.10 Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s Předmětem převodu a jeho stavem tak, jak lze běžnou prohlídkou učinit, včetně uzavřené nájemní smlouvy k Pozemku, a že ho v tomto stavu s přihlédnutím ke stáří Předmětu převodu přejímá do svého výlučného vlastnictví.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA

- 3.1 Kupující uhradí Prodávajícímu za Předmět převodu kupní cenu ve výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých) (dále v této smlouvě jen „**Kupní cena**“).

- 3.2 Kupní cenu uhradí Kupující takto:

3.2.1 první část Kupní ceny ve výši **160 000,- Kč** (slovy: sto šedesát tisíc korun českých) uhradí Kupující z vlastních zdrojů do 3 měsíců ode dne doručení nabídky Předkupního práva Kupujícímu, a to do advokátní úschovy **Mgr. Evy Ruhswurmové**, advokátky se sídlem Zakšinská 570/2, Praha 9, ev.č. ČAK 12140 (dále jen „**Schovatel**“) na účet č. **441786029/2700** (dále jen **Účet úschovy**“); v případě prodloužení s úhradou této části Kupní ceny tato smlouva zaniká.

3.2.2 druhou část Kupní ceny ve výši **5 840 000,- Kč** (slovy: pět milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých) uhradí Kupující z vlastních zdrojů do advokátní úschovy na **Účet úschovy**, a to za podmínek stanovených ve smlouvě o úschově uzavřené mezi Smluvními stranami a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), jež je uzavírána současně s touto smlouvou, a to ve lhůtě 14 dnů od doručení oznámení Kupujícího, že využívá Předkupního práva, nejpozději však do **31.8.2021**; v případě prodloužení s úhradou této části Kupní ceny tato smlouva zaniká.

- 3.3 První část Kupní ceny bude z úschovy vyplacena dle této smlouvy a v souladu se Smlouvou o úschově na účet č. 107-1513080207/0100 vedený u Komerční banka a.s. nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy Prodávající nebo Kupující předloží Schovateli:

3.3.1 originál kupní smlouvy opatřený podpisy Prodávajícího a Kupujícího, a zároveň

3.3.2 rozhodnutí Kupujícího, že využívá zákonného Předkupního práva k Předmětu převodu, a zároveň


3.3.3 návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, a zároveň

3.3.4 výpis z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž bude v části A zapsán jako vlastník nemovitosti Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Prodávajícího, a zároveň z tohoto výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví bude vyplývat, že o takovém zápisu neprobíhá ani jakékoliv řízení.

- 3.4 Druhá část Kupní ceny bude z úschovy vyplacena dle této smlouvy a v souladu se Smlouvou o úschově v částce v částce 80 000,- Kč na účet č. 107-1513080207/0100 vedený u Komerční banka a.s. a v částce 5 760 000,- Kč na účet č. 2100083439/2010, vedený u: Fio banka a.s., a to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen originál výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž bude v části A zapsán jako výlučný vlastník Předmětu převodu Kupující a části C a D budou bez jakéhokoliv zápisu založeného jakýmkoliv právním, ale i protiprávním jednáním Prodávajícího či vzniklého z důvodů na straně Prodávajícího, tj. Předmět převodu nebude zatížen žádným jiným omezením, jakýmkoliv zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, bude prost nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by již zřídil sám Kupující.

4. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA, PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 4.1 Převod vlastnického práva k Předmětu převodu nastane vkladem vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 4.2 Smluvní strany se zavazují si vzájemně poskytnout veškerou potřebnou součinnost v řízení před katastrálním úřadem o vklad vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí, tj. zejména se Smluvní strany zavazují předložit příslušnému katastrálnímu úřadu na jeho eventuální výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění a učinit veškeré úkony, kterých by bylo pro vklad vlastnického práva či v souvislosti s výzvou katastrálního úřadu třeba.
- 4.3 Po podpisu této smlouvy bude Kupujícímu předána prostá kopie této smlouvy a Schovatel si ponechá dvě originální vyhotovení této smlouvy, z toho jedno s ověřenými podpisy Smluvních stran, a oběma Smluvními stranami podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 4.4 Po připsání druhé části Kupní ceny na Účet úschovy je Prodávající povinen zajistit, aby Schovatel na vlastní zodpovědnost podal prostřednictvím Zprostředkovatele, jakožto vedlejšího účastníka Smlouvy o úschově, nejpozději ve lhůtě do 3 pracovních dnů u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a aby v téže lhůtě vydal Kupujícímu jedno originální vyhotovení této smlouvy.
- 4.5 Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad nevyhoví návrhu na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy, zavazují se Smluvní strany k odstranění vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu nevyhověl, včetně případného uzavření nové kupní smlouvy o převodu Předmětu převodu, podle které dojde k převodu Předmětu převodu za ekonomicky stejných podmínek na Kupujícího, jako jsou podmínky sjednané v této smlouvě, vyhovující však již formálním požadavkům pro provedení vkladu, jak bude vyplývat z rozhodnutí katastrálního úřadu.
- 4.6 Správní poplatky v souvislosti se vkladem vlastnického práva k Předmětu převodu podle této smlouvy do katastru nemovitostí nese Zprostředkovatel.

- 
- 4.7 Předmět Převodu bude předán Prodávajícím Kupujícímu do 10 dnů od zápisu vkladu vlastnictví k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího. Pro případ prodlení Prodávajícího s předáním Předmětu převodu Kupujícímu, Prodávající zaplatí Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním. Pro případ prodlení Kupujícího s převzetím Předmětu převodu, zaplatí Kupující Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s převzetím. Žádná ze Smluvních stran není v prodlení, pokud jí v předání či převzetí zabrání událost vyšší moci. Za vyšší moc se podle této smlouvy považují i opatření přijatá či související se zamezením šíření viru SARS-CoV-2 způsobujícího onemocnění COVID 19, včetně nařízené karantény.
- 4.8 O předání Předmětu převodu sepiší Smluvní strany předávací protokol, ve kterém si zejména potvrdí stavy měřidel.
- 4.9 Smluvní strany si poskytnou součinnost při přehlášení služeb spojených s užíváním Předmětu převodu u jejich dodavatelů, tj. elektřiny, vody, příp. plynu a jiných služeb.
- 4.10 Nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem podpisu předávacího protokolu. Podpis Předávajícího protokolu není Kupující oprávněn bezdůvodně odepřít.

5. Odstoupení od smlouvy

- 5.1 Odstoupit od této smlouvy lze pouze, pokud je tak v ustanovení této smlouvy výslovně uvedeno a způsobem v tomto článku uvedeným, jinak je odstoupení neplatné, a tudíž vůči druhé smluvní straně neúčinné.
- 5.2 Kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, ukáže-li se některé prohlášení Prodávajícího učiněné v této smlouvě jako nepravdivé, neúplné nebo zkreslené a Prodávající ve lhůtě 30-ti dnů od upozornění Kupujícího řádně nezjedná nápravu.
- 5.3 Pokud by katastrální úřad vyžadoval doplnění, změny apod., jimiž je podmíněn zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, případně z toho důvodu řízení přerušil, zavazují se všechny Smluvní strany a jsou povinny provést veškerá opatření a úkony tak, aby řízení o povolení vkladu práva bylo úspěšně dokončeno, včetně zpětvzetí návrhu na vklad a uzavření nové kupní smlouvy, přičemž i takovém případě jsou Smluvní strany vázány svými projevy vůle prodat a koupit Předmět převodu za původně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých). Pokud by však některá ze Smluvních stran takové opatření či úkon neprovedla a katastrální úřad by proto vydal pravomocné rozhodnutí o zastavení řízení, má oprávněná Smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.
- 5.4 Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud podmínky pro uvolnění Kupní ceny dle odst. 3.4 této smlouvy z úschovy Schovatele Prodávajícímu nebudou splněny ani do **30.10.2021** od uzavření této smlouvy; od smlouvy z tohoto důvodu může odstoupit pouze ta Smluvní strana, na jejíž straně neleží důvod pro odstoupení.

5.5 Pro všechny Smluvní strany platí, že odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemně a podpis odstoupujícího musí být na odstoupení úředně ověřen, jinak je odstoupení neplatné. Účinky řádně sepsaného a podepsaného odstoupení nastávají okamžikem, kdy bylo druhé Smluvní straně doručeno.

5.6 V případě odstoupení se tato smlouva ruší od počátku a Smluvní strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od data odstoupení od této smlouvy. Tím není dotčeno právo odstoupující Smluvní strany na náhradu škody, která jí odstoupením vznikla a druhá Smluvní strana je povinna vyčíslenou škodu odstoupující Smluvní straně v plném rozsahu zaplatit, jakož i uhradit veškeré účelně vynaložené a oprávněné náklady s odstoupením spojené

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1 Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, Smluvní strany budou dlučovati oznámení o skutečnostech týkajících se záležitosti dle této smlouvy prostřednictvím elektronické komunikace na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

6.2 Změny této smlouvy je možné platně provést pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě.

6.3 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna převést práva nebo povinnosti z této smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.

6.4 Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.

6.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.

6.6 Vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

6.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží jedno vyhotovení, Kupující jedno vyhotovení, jedno je určeno Schovatelí a zbývající jedno vyhotovení s ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.

V Praze, dne 18. 5. 2021

V Praze, dne _____, 2021

Prodávající:

Podpis:



úředně ověřený podpis

Kupující:

Podpis:

Městská část Praha 10
Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního
Úřadu Městské části Praha 10
úředně ověřený podpis

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 10100-0283-0099
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 101
Vlastnoručně podepsal:

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Druh a č. předlož. dokl. totožnos:

Praha 101 dne 18.05.2021
Fišer Pavel

Podpis, úřední razítko



SMLOUVA O ÚSCHOVĚ

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená mezi



(dále jen „Prodávající“)

a

Městská část Praha 10

IČO: 00063941

DIČ: CZ00063941

se sídlem: Vršovická 1429/68, Praha 10 -Vršovice, PSČ: 101 38

Zastoupená Ing. Filipem Kouckým, vedoucím odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10

(dále jen „Kupující“)

a

Reality Robert Macho

IČO: 72126248

DIČ: CZ7810151217

se sídlem: Neústupného 1833/20, 155 00 Praha 5

e-mail: reality@robertmacho.cz

tel: 224 224 224

(dále jen „Vedlejší účastník“)

a

Mgr. Eva Ruhswurmová

IČO: 71469117

se sídlem Praha 9, Zakšinská 570/2, PSČ: 190 00

ev. č. ČAK: 12140

e-mail: eva@ruhswurm

(dále jen „Schovatel“),

(Prodávající, Kupující a Schovatel společně též „Smluvní strany“ nebo jednotlivě též „Smluvní strana“)

1. ÚSCHOVA FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

- 1.1 Prodávající a Kupující uzavřeli dne _____ 2021 kupní smlouvu o převodu nemovitostí, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva ke stavbě č.p. 1504, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 2198/2, zapsaném na LV č. 5442 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Vršovice (dále jen „Nemovitost“) (dále jen „Kupní smlouva“).

- 1.2 Kupní cena za Nemovitosti byla Prodávajícími a Kupujícími sjednána v celkové výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).
- 1.3 Prodávající a Kupující se dohodli, že celá Kupní cena ve výši **6 000 000,- Kč** (slovy: šest milionů korun českých) (dále jen „**Předmět úschovy**“) bude Kupujícími složena do úschovy u Schovatele, na zvláštní účet úschovy vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu **441786029/2700** vedený u: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**Účet advokátní úschovy**“), a to takto:
 - 1.3.1 první část Kupní ceny ve výši 160 000,- Kč (slovy: sto šedesát tisíc korun českých) uhradí Kupující z vlastních zdrojů do 3 měsíců ode dne doručení nabídky předkupního práva Kupujícímu;
 - 1.3.2 druhou část Kupní ceny ve výši 5 840 000,- Kč (slovy: pět milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých) uhradí Kupující z vlastních zdrojů ve lhůtě 14 dnů od doručení oznámení Kupujícího, že využívá předkupního práva, nejpozději však do 31.8.2021.
- 1.4 Schovatel Předmět úschovy do úschovy přijímá a zavazuje se s ním nakládat v souladu se Smlouvou. Jakákoli jiná dispozice s Předmětem úschovy není bez písemného souhlasu všech Smluvních stran možná.
- 1.5 Schovatel zašle ostatním Smluvním stranám potvrzení o složení Předmětu úschovy prostřednictvím elektronické pošty na výše uvedené e-mailové adresy, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne složení Předmětu úschovy.
- 1.6 Prodávající a Kupující se výslovně dohodli, že Předmět úschovy zůstane na Účtu advokátní úschovy a ukládají Schovateli, aby Předmět úschovy uschoval podle Smlouvy výlučně na Účtu advokátní úschovy u banky shora uvedené.

2. UVOLNĚNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že Schovatel uvolní a vyplatí Předmět úschovy takto:
 - 2.1.1 část Kupní ceny ve výši **160 000,- Kč** (slovy: sto šedesát tisíc korun českých) bude z úschovy vyplacena na účet č. 107-1513080207/0100 vedený u Komerční banka a.s. nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy Prodávající nebo Kupující předloží Schovateli:
 - (a) originál kupní smlouvy opatřený podpisy Prodávajícího a Kupujícího, a zároveň
 - (b) rozhodnutí Kupujícího, že využívá zákonného Předkupního práva k Předmětu převodu, a zároveň
 - (c) návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, a zároveň
 - (d) výpis z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž bude v části A zapsán jako vlastník nemovitosti Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Prodávajícího, a

zároveň z tohoto výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví bude vyplývat, že o takovém zápisu neprobíhá ani jakékoliv řízení.

- 2.1.2 část Kupní ceny ve výši **5 840 000,- Kč** (slovy: pět milionů osm set čtyřicet tisíc korun českých) bude z úschovy vyplacena v částce **80 000,- Kč** účet č. **107-1513080207/0100** vedený u Komerční banka a.s. a v částce **5 760 000,- Kč** na účet č. **2100083439/2010**, vedený u: Fio banka a.s., a to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen originál výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný list vlastnictví, na němž bude v části A zapsán jako vlastník Předmětu převodu Kupující a části C a D budou bez jakéhokoli zápisu založeného jakýmkoliv právním, ale i protiprávním jednáním Prodávajícího či vzniklého z důvodů na straně Prodávajícího, tj. Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným omezením, jakýmkoliv zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, budou prosty nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by již zřídil sám Kupující.
- 2.2 Schovatel vyplatí nevyplacenou část Předmětu úschovy hrazenou Kupujícím, Kupujícímu na bankovní účet, z něhož byla tato částka poslána (dále jen „**Účet Kupujícího**“), a to vše do 10 pracovních dnů ode dne, kdy budou Schovateli kteroukoli ze Smluvních stran předloženy tyto dokumenty:
- (a) originál nebo ověřená kopie pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se návrh na vklad spoluvlastnického práva k Předmětu převodu pro Kupujícího na základě Kupní smlouvy zamítá; a
 - (a) aktuální výpis z katastru nemovitostí, na němž bude v části A zapsán jako jediný vlastník Nemovitostí Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Kupujícího, a zároveň Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným omezením, zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, budou prosty nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by zřídil Prodávající.
- 2.3 Schovatel vyplatí nevyplacenou část Předmětu úschovy hrazenou Kupujícím, Kupujícímu na Účet Kupujícího, a to vše do 10 pracovních dnů ode dne, kdy budou Schovateli kteroukoli ze Smluvních stran předloženy tyto dokumenty:
- (a) dokument výslovně potvrzující, že došlo k zániku Kupní smlouvy a jejich účinků; a
 - (b) aktuální výpis z katastru nemovitostí, na němž bude v části A zapsán jako jediný vlastník Nemovitostí Prodávající a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva založeného právním jednáním Kupujícího, a zároveň Nemovitosti nebudou zatíženy žádným jiným omezením, zatížením, poznámkou, plombou či jiným zápisem, budou prosty nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, vyjma práv, které by zřídil Prodávající.

3. ÚSCHOVA LISTIN

- 3.1 Prodávající a Kupující se dále dohodli, že předmětem úschovy bude dále Kupní smlouva ve 2 vyhotoveních, z toho 1 vyhotovení s ověřenými podpisy a podepsaný formulář návrhu na

zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle Kupní smlouvy (dále jen „**Dokumenty k úschově**“). Schovatel tímto potvrzuje přijetí Dokumentů k úschově do úschovy.

- 3.2 Schovatel prohlašuje, že Dokumenty k úschově řádně převezme do úschovy a zavazuje se je řádně opatrovat a vydat je z úschovy pouze za podmínek dle této Smlouvy.

4. VYDÁNÍ DOKUMENTŮ K ÚSCHOVĚ

- 4.1 Schovatel se zavazuje vydat Dokumenty k úschově za splnění níže uvedených podmínek, k čemuž Kupující a Prodávající tímto udělují souhlas.

- 4.2 Schovatel vydá Dokumenty k úschově takto:

- a) do 3 pracovních dnů od připsání druhé části Kupní ceny v souladu s čl. 3.2.2 Kupní smlouvy vydá jedno originální vyhotovení Kupní smlouvy opatřené ověřenými podpisy a podepsaný formulář návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem dle Kupní smlouvy Vedlejšímu účastníkovi, který v téže lhůtě podá návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem podle Kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s jedním originálním vyhotovením Kupní smlouvy opatřeném ověřenými podpisy.
- b) do 3 pracovních dnů od doručení oznámení, že Vlastník pozemku předkupního práva nevyužije, a zároveň po připsání druhé části Kupní ceny v souladu s čl. 3.2.2 Kupní smlouvy vydá prostřednictvím Vedlejšího účastníka 1 originální vyhotovení Kupní smlouvy Kupujícímu.

- 4.3 Nebude-li podmínka pro vydání Dokumentů k úschově dle odst. 4.2 tohoto článku splněna nejpozději do 30.10.2021 a Strany se nedohodnou jinak do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení výzvy k umožnění uzavření jiné dohody Prodávajícím a Kupjícím, budou Dokumenty k úschově Schovatelem vydány Prodávajícímu.

5. DOBA PLATNOSTI

- 5.1 Smlouva je uzavřena na dobu do uvolnění Předmětu úschovy dle článku 2. Smlouvy a/nebo na dobu do vydání Dokumentů k úschově dle článku 4. Smlouvy, podle toho, která skutečnost nastane později.

- 5.2 Pokud Kupující nesloží celý Předmět úschovy do úschovy včas, tak Smlouva automaticky zaniká. V takovém případě Schovatel vrátí nevyplacenou část Předmětu úschovy do pěti (5) pracovních dnů po marném uplynutí této lhůty zpět na Účet Kupujících.

6. ODMĚNA SCHOVATELE

- 6.1 Účet advokátní úschovy není úročen.
- 6.2 Odměnu Schovatele hradí Vedlejší účastník.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Kupující podpisem Smlouvy prohlašují, že prostřednictvím úschovy nelegalizují výnosy z trestné činnosti ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a o financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Kupující dále prohlašují, že nejsou politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky složené u Schovatele nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyli v souladu s právními předpisy, že koupí Nemovitostí nesledují zakrytí jejich nezákonného původu ani financování.
- 7.2 Schovatel neodpovídá za škody způsobené tím, že mu budou předloženy padělané či pozměněné dokumenty nebo razítka či podpisy na nich budou padělané či pozměněné. Schovatel není povinen zkoumat pravost předložených dokumentů, Schovatel neodpovídá za platnost či správnost jakýchkoli jemu předložených dokumentů. Smlouva vymezuje všechny povinnosti podle Smlouvy a Schovatel nemá v souvislosti se Smlouvou žádné další povinnosti.
- 7.3 Smlouvu nelze po složení celého Předmětu úschovy a předtím, než bude Předmět úschovy vydán Kupujícím nebo Prodávajícím v souladu s ustanoveními Smlouvy, ukončit jednostranně výpovědí ani jiným způsobem.
- 7.4 Smlouvu nelze jednostranně změnit. Jakékoli změny Smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem všech Smluvních stran a vyžadují písemnou formu.
- 7.5 Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis.

V Praze, dne 18. 5. 2021

Prodávající:



V Praze, _____, 2021

Kupující:

Městská část Praha 10
Ing. Filip Koucký
vedoucí odboru majetkoprávního
Úřadu Městské části Praha 10

V Praze, _____, 2021

Vedlejší účastník:



V Praze, 18. 5. 2021

Schovatel:

Mgr. Eva Kůnswurmlová

