

Městská část Praha 9

11. Zastupitelstvo městské části ze dne 15.12.2020

USNESENÍ č. Us ZMČ 97/20

prodej pozemků parc.č. 615/21, parc.č. 643/1 a parc.č. 1185/6 v k.ú. Prosek

Zastupitelstvo městské části

1. schvaluje

1.1. prodej pozemků parc.č. 615/21 o výměře 1627 m², parc.č. 643/1 o výměře 417 m² a parc.č. 1185/6 o výměře 540 m², vše v k.ú. Prosek, společnosti PROSEK COURT s.r.o., se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 27390993, za cenu 20.084.790 Kč, se závazkem kupujícího vybudovat na vlastní náklady park a přístupové komunikace na výše uvedených pozemcích. Text kupní smlouvy je přílohou tohoto usnesení.

1.2. uzavření zástavní smlouvy mezi MČ Praha 9 a společností PROSEK COURT s.r.o. Text zástavní smlouvy je přílohou tohoto usnesení.

2. ukládá

1. starostovi MČ Praha 9

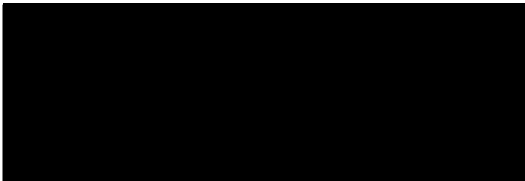
1.1. uzavřít kupní smlouvu dle tohoto usnesení

1.2. uzavřít zástavní smlouvu dle tohoto usnesení

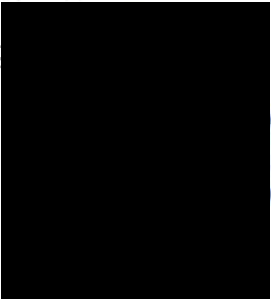
realizovat usnesení

Zodpovídá: **Ing. Jan Jarolím**

Termín: 31.01.2021



.....
Ing. Jan Jarolím
starosta MČ Praha 9



.....
Mgr. Tomáš Portlík
místostarosta MČ Praha 9

Kupní smlouva

č. //////////////

Městská část Praha 9

IČO: 00063894

DIČ: CZ00063894

se sídlem úřadu Sokolovská 14/324, Praha 9, PSČ 180 49

zastoupená Ing. Janem Jarolímem, starostou

číslo bankovního účtu [REDACTED]

jako „Prodávající“ na straně jedné

a

PROSEK COURT s.r.o.

IČO: 27390993

DIČ: CZ27390993

se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 109931

zastoupená Ing. Jiřím Knobem, jednatelem

číslo bankovního účtu [REDACTED]

jako „Kupující“ na straně druhé

souhrnně také jako „smluvní strany“,

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

kupní smlouvu:

Článek I.

Předmět koupe

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve správě nemovité věci vlastněné Hlavním městem Prahou, a to pozemky p. č. 1185/6, p. č. 643/1 a p. č. 615/21 zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrálního pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Prosek na listu vlastnictví č. 527 (dále jen „Pozemky“).

1.2. Prodávající prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Statutu hlavního města Prahy je oprávněn k převodu vlastnického práva v rozsahu této kupní smlouvy.

Článek II.

Převod a Kupní cena

2.1. Obvyklá cena Pozemků byla stanovena znaleckým posudkem ze dne 25.10.2020 č. 5661-71/2020 vyhotoveným Ing. Taťanou Holoušovou, CSc. a činí 20.084.790,- Kč.

2.2. Prodávající prodává Kupujícímu Pozemky za celkovou dohodnutou kupní cenu 20.084.790,- (slovy: dvacetmilionůosmdesátčtyřtisícsešmdesát korun českých), (dále jen „Kupní cena“), cena je včetně DPH, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a

povinnostmi, a Kupující Pozemky za takto dohodnutou Kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

2.3. Kupní cenu uhradí Kupující Prodávajícímu převodem na účet č. [REDACTED] /S: //, nejpozději do 15 dnů od účinnosti této smlouvy. V případě, že Kupující povinnost stanovenou v předchozí větě poruší, je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit oznámením o odstoupení doručeným Kupujícímu.

2.4. Kupní cena bude považována za uhrazenou teprve tehdy, když bude celá částka odpovídající Kupní ceně připsána na shora uvedený účet Prodávajícího. Pokud Kupující Kupní cenu ve lhůtě nezaplatí, má Prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

2.5. Prodávající výslovně prohlašuje, že:

- jako budoucí povinný uzavřel dne 2. 11. 2018 se společností PREdistribuce, a.s. (jako s budoucím oprávněným) Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene ev.č. VB/S24/1842697 (2018/OSM/0479/OSOB), která zakládá povinnost strpět na pozemku parc.č. 615/21 v k.ú. Prosek kabelové vedení VN22kV v rozsahu 1 bm v rámci stavební akce Praha 9, Prosek, Litoměřická 615/35, rozšíření kNN, přeložka kVN, číslo SPP: 143 263;
- na Pozemcích nevážnou žádné dluhy, žádná věcná a závazková práva (vyjma výše uvedené smlouvy o uzavření budoucí smlouvy), zejména žádné právo odpovídající věcnému břemenu, právo předkupní, zástavní, právo nájmu ani jiné užívací právo ani jakákoliv jiná práva třetích osob, která by mohla znemožnit, ztížit či ohrozit nerušený výkon vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům, a to s výjimkou následujících věcných práv: věcné břemeno na pozemku p.č. 643/1 a věcné břemeno na pozemku p.č. 615/21 v rozsahu, který vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy;
- dle jeho vědomí vlastnické právo hlavního města Prahy k Pozemkům nebylo jakkoli zpochybněno a neexistuje jakákoliv osoba nebo státní orgán, který by toto vlastnické právo ke dni podpisu této smlouvy zpochybňoval;
- neexistují žádné smlouvy, které by ohledně Pozemků zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ohledně Pozemků podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
- Pozemky nejsou předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí;
- mu není známo, že by proti němu byla vedena jakákoliv soudní, správní či jiná řízení (včetně insolvenčního řízení), která by mohla mít za následek jakékoliv omezení vlastnických práv hlavního města Prahy k Pozemkům nebo by mohla mít tato soudní či správní či jiná řízení za následek poškození Pozemků výkonem rozhodnutí, exekucí či zřízením zástavního práva příslušného finančního úřadu či jiného orgánu, ani nejsou Prodávajícímu známy žádné skutečnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení;
- Prodávající nemá daňové nebo jiné nedoplatky;
- Pozemky nebyly vloženy do základního kapitálu žádné právnické osoby ani nebyly vyčleněny svěřeneckému fondu;
- Prodávající nemá informaci o tom, že by byly Pozemky jakýmkoli způsobem poškozeny z hlediska životního prostředí, zejména že by došlo ke kontaminaci půdy.

2.6. Dále Prodávající výslovně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy:

- není ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), (i) v úpadku nebo hrozícím úpadku, (ii) platební neschopnosti,

(iii) předlužení, (iv) nezastavil platby, ani není neschopen platit své závazky ve lhůtách splatnosti;

- nejsou mu známy žádné vady, na něž by měl Kupujícího zvláště upozornit podle ustanovení § 2084 občanského zákoníku a které by samy o sobě nebo ve spojení s jinými vadami bránily řádnému užívání Pozemků;
- Prodávajícímu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, bylo zahájeno insolvenční řízení nebo soudem zamítnuto nebo zastaveno insolvenční řízení pro nedostatek majetku, nebo existovaly okolnosti, které by jakoukoli třetí osobu opravňovaly k jeho podání;
- Prodávající je plně oprávněn uzavřít tuto smlouvu, plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a uskutečnit veškerá právní jednání a úkony zamýšlené touto smlouvou;
- uzavření této smlouvy ani realizace transakce zamýšlené v této smlouvě nepředstavuje porušení (i) žádné smlouvy, závazku, rozsudku, nařízení, rozhodnutí či opatření orgánu státní správy týkajících se Prodávajícího (ii) žádného obecně závazného právního předpisu ani (iii) žádných majetkových práv třetích stran.

2.7. Kupující výslovně prohlašuje, že:

- není ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), (i) v úpadku nebo hrozícím úpadku, (ii) platební neschopnosti, (iii) předlužení, (iv) nezastavil platby, ani není neschopen platit své závazky ve lhůtách splatnosti;
- mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, bylo zahájeno insolvenční řízení nebo soudem zamítnuto nebo zastaveno insolvenční řízení pro nedostatek majetku, nebo existovaly okolnosti, které by jakoukoli třetí osobu opravňovaly k jeho podání;
- je plně oprávněn uzavřít tuto smlouvu, plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a uskutečnit veškerá právní jednání a úkony zamýšlené touto smlouvou;
- se před uzavřením této smlouvy seznámil s faktickým a právním stavem Pozemků a neshledal na něm žádné zjevné vady;
- není mu známo, že by byl účastníkem žádného soudního sporu, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo negativně ovlivnit nebo ohrozit platnost nebo vymahatelnost povinností Kupujícího vyplývajících z této smlouvy, ani mu není známo, že by takový soudní spor, rozhodčí řízení či správní řízení nehrozily;
- uzavření této smlouvy ani realizace transakce zamýšlené v této smlouvě nepředstavuje porušení (i) žádné smlouvy, závazku, rozsudku, nařízení, rozhodnutí či opatření orgánu státní správy týkajících se Kupujícího (ii) žádného obecně závazného právního předpisu ani (iii) žádných majetkových práv třetích stran.

2.8. V případě, že se kterékoli z prohlášení a záruk učiněných v předchozích odstavcích ukáže být nepravdivým (dále jen „Porušení záruky“), má smluvní strana, která se dopustila Porušení záruky, povinnost nahradit druhé smluvní straně újmu v plné výši, v jaké této smluvní straně v důsledku nepravdivého prohlášení či záruky vznikla. Pokud smluvní strana zjistí skutečnost, která může vést k Porušení záruky, má povinnost poskytnout písemně druhé smluvní straně o takové skutečnosti podrobnou informaci, jakmile se dozvěděla o této skutečnosti (nejpozději do 7 dnů), a neprodleně učinit veškeré kroky tak, aby tuto skutečnost napравила, a to nejpozději do 10 dnů od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti dozví.

2.9. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 1893 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že po převodu vlastnického práva k Pozemkům na základě této smlouvy se Kupující nestává společně a nerozdílně s Prodávajícím dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisejí. Smluvní strany se výslovně dohodly, že osobním dlužníkem z veškerých dluhů zůstává po převodu vlastnického práva na Kupujícího nadále výlučně Prodávající.

2.10. Smluvní strany mají právo od této smlouvy odstoupit z důvodu Porušení záruky druhou smluvní stranou. Odstoupení od této smlouvy je účinné dnem doručení písemného sdělení o odstoupení s uvedením důvodu druhé smluvní straně.

Článek III. Společná ustanovení

3.1. Kupující a Prodávající se výslovně dohodli, že návrh na vklad vlastnického práva předloží Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálnímu pracovišti Praha Prodávající, a to do 10 dnů ode dne, kdy obdrží od Magistrátu hl. města Prahy „Doložku správnosti“, bez které není možné zápis práva provést. „Doložka správnosti“ spočívá ve schválení zkompletovaného návrhu na vklad hlavním městem Praha, zastoupeným Odborem evidence majetku Magistrátu hlavního města Prahy. O potvrzení „Doložky správnosti“ požádá Prodávající neprodleně do 10 dnů ode dne, kdy dojde k úplnému zaplacení Kupní ceny dle ustanovení čl. II odst. 2.3. a 2.4. této smlouvy.

3.2. Vlastnické právo podle této smlouvy nabude Kupující vkladem do katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha.

3.3. Na Kupujícího přechází nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Pozemků okamžikem jejich předání, ke kterému dojde na základě podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami po provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této smlouvy.

3.4. Zaplacení příslušné daně z nabytí nemovitých věcí bude provedeno v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Náklady spojené se zápisem návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy uhradí Kupující.

3.5. Smluvní strany shodně navrhují, aby Katastrální úřad vklad práv dle této smlouvy povolil a skutečnosti uvedené v této smlouvě do katastru nemovitostí zapsal.

Článek IV. Povinnosti Kupujícího

4.1. Kupující se zavazuje na Pozemcích vybudovat park. Park se zavazuje realizovat jako součást záměru „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“, a to nejpozději do 5 let ode dne právní moci povolení k realizaci záměru Kupujícího „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“. Park bude umístěn zejména na pozemcích p. č. 643/1, 1185/6 a 615/21 v katastrálním území Prosek a bude plynule navazovat na funkční plochu ZMK (zeleň městská a krajinná) na severní hraně pozemku p. č. 615/21 v katastrálním území Prosek. Specifikace parku je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

4.2. Kupující se zavazuje při realizaci záměru „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“ koordinovat veškeré záměry na Pozemcích se záměry umísťovanými na přilehlých pozemcích ve vlastnictví hlavního města Prahy (zejména na pozemcích p. č. 614/10 a p. č. 1220 v katastrálním území Prosek). Kupující se dále zavazuje současně se zahájením prací dle ustanovení odst. 1 tohoto článku zajistit přístupovou cestu k autobusové zastávce, kterou nahradí současnou přístupovou cestu k autobusové zastávce existující na Pozemcích.

4.3. Kupující se zavazuje, že na Pozemcích nebude umístěna jiná výstavba než výše specifikovaný park.

4.4. Kupující se zavazuje bezprostředně po splnění povinnosti dle ustanovení 1 tohoto článku umožnit užívání dotčených Pozemků, na nichž bude vybudován park, veřejností. Kupující se zejména zavazuje dotčené Pozemky po splnění povinnosti dle ustanovení 1 tohoto článku neoplocovat ani jiným způsobem nebránit v užívání dotčených Pozemků veřejností. Kupující souhlasí s tím, aby se dotčené Pozemky, na nichž bude vybudován park, staly jakožto prostory přístupné každému bez omezení veřejným prostranstvím ve smyslu ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a zavazuje se do 30 dnů od splnění povinnosti dle ustanovení odst. 1 tohoto článku umístěním vhodných označení v parku informovat veřejnost o bezúplatném a volném užívání dotčených Pozemků.

4.5. V případě porušení povinnosti provést úpravy specifikované v odst. 1 tohoto článku je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 600.000,- Kč. V případě porušení povinnosti specifikované v odst. 3 tohoto článku je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 600.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne následujícího po dni, v němž došlo k porušení povinnosti smluvní strany. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna dnem, kdy je smluvní pokuta připsána na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že považují výši smluvní pokuty za přiměřenou. Kupující se vzdává námitek proti platnosti ustanovení o výši smluvní pokuty dle této smlouvy z důvodu rozporu s dobrými mravy či veřejným pořádkem.

4.6. V případě porušení povinností stanovených v odst. 2 větě druhé a v odst. 4 větě první a druhé tohoto článku je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den, v němž došlo k porušení povinnosti, maximálně však do výše 600.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne následujícího po dni, v němž došlo k porušení povinnosti smluvní strany. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna dnem, kdy je smluvní pokuta připsána na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že považují výši smluvní pokuty za přiměřenou. Kupující se vzdává námitek proti platnosti ustanovení o výši smluvní pokuty dle této smlouvy z důvodu rozporu s dobrými mravy či veřejným pořádkem.

4.7. V případě, že Kupující bude v prodlení se splněním povinnosti stanovené v ustanovení odst. 1 tohoto článku delším než 30 dnů, má Prodávající právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné doručením písemného oznámení o odstoupení s uvedením důvodu Kupujícímu.

4.8. Kupující se zavazuje každého svého právního nástupce zavázat k plnění povinností dle tohoto článku, a to ve prospěch Prodávajícího.

Článek V.

Výhrada zpětné koupě a zpětného prodeje

5.1. Smluvní strany sjednávají v souladu s ustanovením § 2135 a násl. a § 2139 občanského zákoníku výhradu zpětné koupě, resp. zpětného prodeje, a to jako věcné právo, takto: Kupující převede na Prodávajícího kupní smlouvou za úplatu ve výši 10.000,- Kč zpět Prodávajícímu vlastnické právo k Pozemkům, a to do 90 dnů ode dne doručení písemné žádosti jedné strany této smlouvy druhé straně.

5.2. Každá strana této smlouvy je oprávněna doručit druhé straně žádost dle odst. 1 tohoto článku spolu s návrhem kupní smlouvy ve lhůtě 1 roku od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí či vydání posledního kolaudačního souhlasu vztahujícího se k záměru „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“, na základě něhož dojde k úpravě Pozemků tak, jak je uvedeno v ustanovení čl. IV odst. 4.1. této smlouvy. V případě, že právní moc posledního kolaudačního rozhodnutí či vydání posledního kolaudačního souhlasu nenastane ve lhůtě do 5 let ode dne právní moci povolení k realizaci záměru Kupujícího „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“, je každá strana oprávněna doručit žádost dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy ve lhůtě 1 roku ode dne uplynutí 5 let ode dne právní moci povolení k realizaci záměru Kupujícího „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“.

5.3. V případě porušení povinnosti převést, resp. přijmout, Pozemky ve lhůtě uvedené v odst. 1 tohoto článku v reakci na výzvu druhé smluvní strany dle odst. 2 tohoto článku je smluvní strana, která povinnost porušila, povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý, byť i započatý den prodlení se splněním předmětné povinnosti, maximálně však do výše 600.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná jednotlivě za každý, byť i započatý den prodlení, a to do 15 dnů ode dne prodlení. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna dnem, kdy je smluvní pokuta připsána na účet druhé smluvní strany uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

5.4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že

- a) v případě zpětné koupě, resp. zpětného prodeje, není Prodávající povinen nad rámec úplaty dle odst. 1 tohoto článku vracet Kupujícímu Kupní cenu;
- b) v případě zpětné koupě, resp. zpětného prodeje, je Kupující povinen vrátit Prodávajícímu Pozemky v nezhoršeném stavu (s přihlédnutím k úpravám uvedeným v odst. 2 tohoto článku, respektive ve stavu dle čl. 4.1. této smlouvy) a nezatíženým jakýmkoliv právy třetích osob, které neexistují v době uzavření této smlouvy či ke kterým Prodávající nedal výslovný předchozí písemný souhlas, s výjimkou zatížení potřebných pro řádné provedení, dokončení a provozování výše uvedeného stavebního záměru „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“ v rozsahu přílohy č. 1 této smlouvy, k nimž tímto Prodávající dává svůj souhlas. V případě, že vyjde najevo potřeba zřídit další věcná břemena nad rámec přílohy č. 1, Prodávající se zavazuje neodepřít bezdůvodně k nim vydat svůj souhlas, přitom platí, že pokud se Prodávající nevyjádří do 40 dnů od doručení písemné žádosti Kupujícího, platí, že Prodávající se zřízením takového věcného břemene souhlasí;
- c) výhrada zpětné koupě zavazuje právní nástupce Kupujícího a výhrada zpětného prodeje zavazuje právní nástupce Prodávajícího;
- d) právo na zpětnou koupi, resp. na zpětný prodej, je každá strana této smlouvy oprávněna převést na třetí osobu jen s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany;
- e) Kupující nemá právo na jakoukoliv náhradu v souvislosti s vynaložením nákladů na zlepšení Pozemků či mimořádných nákladů pro zachování těchto pozemků;
- f) Prodávající nemá právo na jakoukoliv náhradu od Kupujícího v souvislosti se zřízením zatížení právy třetích osob dle odstavce 5.4. písm. b) tohoto článku k pozemkům uvedeným v odst. 1 tohoto článku.

5.5. Povinnost Kupujícího vrátit Prodávajícímu, resp. povinnost Prodávajícího přijmout od Kupujícího, Pozemky je splněna provedením vkladu vlastnického práva hlavního města Prahy k těmto pozemkům do katastru nemovitostí. Pro případ realizace zpětné koupě, resp. zpětného prodeje, jsou smluvní strany povinny poskytnout si nezbytnou součinnost při uzavření kupní

smlouvy a při následném vkladu vlastnického práva hlavního města Prahy do katastru nemovitostí.

Článek VI.

Služebnost užívacího práva

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na zatížení Pozemků služebností užívacího práva dle ustanovení § 1283 a násl. občanského zákoníku ve prospěch Prodávajícího (dále jen „služebnost“). Prodávající jakožto veřejnoprávní korporace služebností získává právo užívat specifikované pozemky pro vlastní potřebu a pro potřebu občanů Prodávajícího. Služebnost se sjednává bezúplatně.
- 6.2. Služebnost se vztahuje na veškeré součásti i příslušenství dotčených pozemků.
- 6.3. Kupující je povinen strpět výkon práv Prodávajícího vyplývajících z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů.
- 6.4. Smluvní strany výslovně stanoví, že veškeré činnosti Kupujícího související s realizací záměru „PROSEK COURT“ ve vztahu k Pozemkům nezakládají porušení práv Prodávajícího ze služebnosti. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že Prodávající jakožto oprávněný ze služebnosti souhlasí se vznikem veřejného prostranství dle ustanovení IV odst. 4.4. této smlouvy na pozemcích zatížených služebnostmi.
- 6.5. Služebnost vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad služebnosti do katastru nemovitostí se zavazuje podat Prodávající, a to zároveň s návrhem na vklad vlastnického práva dle ustanovení čl. III odst. 3.1. této smlouvy. Náklady spojené s vkladem služebnosti do katastru nemovitostí dle této smlouvy uhradí Kupující.
- 6.6. Služebnost zaniká zánikem Prodávajícího a dále v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti smluvních stran, platí, že smlouva není uzavřena, pokud ji druhá smluvní strana podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem. Smluvní strany vylučují nahrazení podpisu mechanickými prostředky ve smyslu ustanovení § 561 odst. 1 občanského zákoníku.
- 7.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Jiná forma změny smlouvy se výslovně vylučuje. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí. K zániku závazku z této smlouvy právním jednáním jedné nebo všech smluvních stran může dojít pouze tehdy, je-li dodržena písemná forma předmětného právního jednání.
- 7.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci Prodávajícího, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany berou na vědomí, že Prodávající zařadí text této smlouvy

do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství. Kupující tímto dává dobrovolný souhlas s uveřejněním údajů týkajících se plnění povinností plynoucích z této smlouvy v příslušné databázi a s uveřejněním osobních údajů uvedených v této smlouvě v elektronické databázi smluv a v registru smluv, a to na dobu neurčitou.

7.4. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv na základě ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv provede ve lhůtě 30 dnů od uzavření této smlouvy Prodávající.

7.5. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

7.6. Následující ustanovení občanského zákoníku se neuplatní na práva a povinnosti dle této smlouvy: § 1726, § 1740 odst. 3, § 1757, § 1951, § 1971.

7.7. Doručováno bude na adresu smluvních stran uvedenou shora. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí, že písemnost je doručena i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb, nevyzvedne. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu písemně informovat nejpozději do 3 pracovních dnů. Neoznámí-li druhá strana změnu adresy, platí, že zmařila úmyslně dojití projevu vůle.

7.8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž dva obdrží Kupující, dva Prodávající a jeden bude podán jako příloha s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.

7.9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva a zástavní smlouva uzavíraná mezi smluvními stranami k zajištění peněžitých dluhů Kupujícího z této smlouvy jsou závislými smlouvami ve smyslu ustanovení § 1727 občanského zákoníku; vznik jedné smlouvy je podmínkou vzniku druhé smlouvy.

7.10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

7.11. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – specifikace parku a příloha č. 2 – výpis z katastru nemovitostí předmětných pozemků.

V Praze dne ____ . prosince 2020

V Praze dne ____ . prosince 2020

Prodávající
Městská část Praha 9
Ing. Jan Jarolím
starosta

Kupující
PROSEK COURT s.r.o.
Ing. Jiří Knob
jednatel

Příloha č. 1 specifikace parku

- a) odstranění stávajícího valu vč. vzrostlé zeleně, provizorních zpevněných ploch, stavebních torz apod.;
- b) vybudování pěší komunikace v přímé návaznosti na pěší komunikaci na pozemcích p. č. 614/10 a 614/3 v katastrálním území Prosek, která bude propojovat ul. Vysočanská a Libočanská. Nová pěší komunikace bude s podélnými i příčnými sklony do 2 %;
- c) vybudování zpevněných ploch v návaznosti na výstup z metra a autobusovou zastávku;
- d) vybudování ozeleněných ploch (vč. vzrostlé zeleně ve zpevněných plochách) v návaznosti na ozeleněné plochy v pokračování ul. Zubrnická;
- e) umístění inventáře (lavičky, koše, apod.)
- f) vybudování veřejného osvětlení podél nových pěších komunikací a zpevněných ploch;
- g) přeložky a nové inženýrské sítě související s výše popsány požadavky a vztahujícím se k záměru „PROSEK COURT dům s bytovými a nebytovými jednotkami“ vč. zřízení ochranných pásem a případných věcných práv k pozemkům
- h) řešení odvodnění nových zpevněných ploch;
- i) před dokončením parku budou na Pozemcích umístěny dočasné stavby – zařízení staveniště - buňkoviště, trafostanice, zajištění stavební jámy (kotvená záporová stěna), oplocení staveniště, uzavřené sklady.

Zástavní smlouva

č. //////////////

Městská část Praha 9

IČO: 00063894

DIČ: CZ00063894

se sídlem úřadu Sokolovská 14/324, Praha 9, PSČ 180 49

zastoupená Ing. Janem Jarolímem, starostou

číslo bankovního účtu //////////////

jako „**zástavní věřitel**“ na straně jedné

a

PROSEK COURT s.r.o.

IČO: 27390993

DIČ: CZ27390993

se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 109931

zastoupená Ing. Jiřím Knobem, jednatelem

číslo bankovního účtu [REDACTED] 0

jako „**zástavce**“ na straně druhé

souhrnně také jako „**smluvní strany**“,

uzavřely níže uvedeného dne dle ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto zástavní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je zřízení zástavního práva k pozemkům a zákazu zcizení pozemků, a to v souvislosti s kupní smlouvou č. /////// uzavíranou mezi zástavním věřitelem a zástavcem dnešního dne (dále jen „**kupní smlouva**“).
2. Zástavce touto smlouvou zřizuje pro veškeré peněžité dluhy z kupní smlouvy uzavřené mezi zástavním věřitelem a zástavcem zástavní právo k pozemkům p. č. 1185/6, p. č. 643/1 a p. č. 615/21 v katastrálním území Prosek (dále jen „**zástava**“).
3. Zástavní právo zástavce zřizuje k zajištění veškerých peněžitých dluhů vůči zástavnímu věřiteli, které buď existují ke dni uzavření této smlouvy, nebo jsou podmíněné, nebo vzniknou v budoucnosti, a to veškeré peněžité dluhy a jejich případné příslušenství, které vzniknou ode dne uzavření této smlouvy z kupní smlouvy nebo z této smlouvy, jako jsou

smluvní pokuty a náhrady škody (včetně nároku na náhradu ušlého zisku), to vše až do celkové výše jistin těchto dluhů 10.000.000,- Kč (dále jen „zajištěné dluhy“).

II.

Účinnost této smlouvy

1. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 548 občanského zákoníku dohodly na odkladací podmínce účinnosti této smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy se zástavce stane výlučným vlastníkem pozemků p. č. 1185/6, p. č. 643/1 a p. č. 615/21 v katastrálním území Prosek; tím není dotčeno ustanovení čl. V odst. 4 této smlouvy.

III.

Vznik a výkon zástavního práva

1. Zástavní právo k zástavě vznikne vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že podle této smlouvy bude proveden příslušný vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se rovněž dohodly, že podle této smlouvy bude do katastru nemovitostí proveden zápis zákazu zcizení zástavy bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele sjednaný jako věcné právo. Zákaz zcizení se nevztahuje na zpětnou koupi a zpětný prodej sjednané kupní smlouvou, tedy na převod zástavy zpět zástavnímu věřiteli. Uvedené zápisy budou zapsány po celou dobu trvání zástavního práva.
3. Návrh na vklad zástavního práva a zákazu zcizení zástavy podle této smlouvy k příslušnému katastrálnímu úřadu podá zástavní věřitel. Náklady spojené s vkladem zástavního práva a zákazu zcizení zástavy do katastru nemovitostí dle této smlouvy uhradí zástavce. Zástavce se zavazuje poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby byl vklad zástavního práva a zákazu zcizení zástavy katastrálním úřadem povolen. Tím není dotčeno právo zástavního věřitele podat návrh na vklad příslušného práva do katastru nemovitostí na náklady zástavce samostatně, zejména dojde-li k prodlení s podáním návrhu dle předchozího odstavce.
4. V případě, že nebude z formálních důvodů proveden vklad zástavního práva a dalších zápisů na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazuje se zástavce uzavřít se zástavním věřitelem novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto smlouvu nahradí, a to nejpozději do 15 dnů od doručení písemné výzvy zástavního věřitele zástavci. Pokud katastrální úřad přeruší z jakéhokoli důvodu řízení o povolení vkladu zástavního práva a zákazu zcizení zástavy, zavazují se smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.
5. Zástavní právo zanikne splněním veškerých zajištěných dluhů a dalšími způsoby podle obecně závazných právních předpisů. Návrh na výmaz zástavního práva včetně výmazu

zákazu zcizení zástavy podle této smlouvy z katastru nemovitostí podá po jeho zániku zástavní věřitel na vlastní náklady.

6. Pokud nebude některý ze zajištěných dluhů splněn řádně a včas, má zástavní věřitel právo na uspokojení zajištěného dluhu z výtěžku zpeněžení zástavy. V takovém případě je zástavní věřitel oprávněn zpeněžit zástavu ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem věci.
7. Na žádost zástavního věřitele je zástavce povinen okamžitě poskytnout zástavnímu věřiteli veškeré dokumenty a informace týkající se zástavy, které může zástavní věřitel rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o koupi zástavy tak, aby byla maximalizována nabídková cena. Na žádost zástavního věřitele je zástavce povinen umožnit prohlídku zástavy osobou pověřenou zástavním věřitelem.

IV.

Povinnosti zástavce

1. Zástavce se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva:
 - (a) bude informovat zástavního věřitele o:
 - (i) uplatnění, vzniku nebo hrozbě vzniku jakéhokoli práva třetí osoby k zástavě,
 - (ii) poškození, zničení nebo jiném znehodnocení zástavy, s výjimkou činností zástavce předvídaných kupní smlouvou a
 - (iii) jiných skutečnostech (s výjimkou činností zástavce předvídaných kupní smlouvou), které mohou mít podstatný negativní vliv na hodnotu zástavy, na možnost a rozsah uspokojení zástavního věřitele ze zástavního práva nebo na schopnost zástavce plnit dluhy a povinnosti z této smlouvy, a podle povahy oznamované skutečnosti ji doloží dostupnými dokumenty, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl,
 - (b) bez předchozího výslovného písemného souhlasu zástavního věřitele:
 - (i) zástavu na nikoho s výjimkou zástavního věřitele nepřevede, ani ji nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří ji správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěří její správu třetí osobě, ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže,
 - (ii) zástavu nezatíží žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by jej omezovalo v možnosti disponovat s nemovitými věcmi či snižovalo jejich tržní hodnotu, ani se ke zřízení uvedeného nezaváže, a to s výjimkou zatížení předvídaných kupní smlouvou,
 - (iii) se nevzdá práva domáhat se náhrady škody vzniklé na zástavě, ani takové vzdání se nezapiše do veřejného seznamu.
2. Zástavce se dále zavazuje, že:

- (a) bude spravovat zástavu s péčí řádného hospodáře a udržovat ji v řádném a provozuschopném stavu a učiní vše potřebné, aby nedošlo ke zhoršení kvality a hodnoty zástavy; činnosti zástavce na zástavě předvídané kupní smlouvou tím nejsou dotčeny,
- (b) oznámí zástavnímu věřiteli neprodleně změnu svých identifikačních údajů a všechny další změny údajů a skutečností obsažených v této smlouvě a vztahujících se k zástavě, zejména pokud by mohly ohrozit postavení zástavního věřitele nebo existenci zástavního práva podle této smlouvy (např. pozemkové úpravy týkající se zástavy věci – zejména uspořádání pozemku, jejich přečíslování apod.).

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti smluvních stran, platí, že smlouva není uzavřena, pokud ji druhá smluvní strana podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem. Smluvní strany vylučují nahrazení podpisu mechanickými prostředky ve smyslu ustanovení § 561 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Jiná forma změny smlouvy se výslovně vylučuje. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí. K zániku závazku z této smlouvy právním jednáním jedné nebo všech smluvních stran může dojít pouze tehdy, je-li dodržena písemná forma předmětného právního jednání.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci zástavního věřitele, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní věřitel zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství. Zástavce tímto dává dobrovolný souhlas s uveřejněním údajů týkajících se plnění povinností plynoucích z této smlouvy v příslušné databázi a s uveřejněním osobních údajů uvedených v této smlouvě v elektronické databázi smluv a v registru smluv, a to na dobu neurčitou.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv na základě ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv provede ve lhůtě 30 dnů od uzavření této smlouvy Prodávající.

5. Doručováno bude na adresu smluvních stran uvedenou shora. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí, že písemnost je doručena i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb, nevyzvedne. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu písemně informovat nejpozději do 3 pracovních dnů. Neoznámí-li druhá strana změnu adresy, platí, že zmařila úmyslně dojití projevu vůle.
6. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva a kupní smlouva jsou závislými smlouvami ve smyslu ustanovení § 1727 občanského zákoníku; vznik jedné smlouvy je podmínkou vzniku druhé smlouvy.
8. Následující ustanovení občanského zákoníku se neuplatní na práva a povinnosti dle této smlouvy: § 647, § 1726, § 1740 odst. 3, § 1757.
9. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž zástavní věřitel obdrží po dvou, zástavce obdrží po dvou a jeden stejnopis bude určen k řízení o vkladu zástavního práva a zákazu zeizení zástavy podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
10. Zástavce na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku přebírá nebezpečí změny okolností.
11. Smluvní strany prohlašují, že jejich vůle tuto smlouvu uzavřít je svobodná, vážná, určitá a prostá omylu a není ovlivněna tísň, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

zástavní věřitel
Městská část Praha 9
Ing. Jan Jarolím
starosta

zástavce
PROSEK COURT s.r.o.
Ing. Jiří Knob
jednatel