

SMLOUVA O BEZÚPLATNÉM PŘEVODU POZEMKŮ

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(„Občanský zákoník“)
(„Smlouva“)

SMLOUVNÍ STRANY

(1) Městská část Praha 14

IČO: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9 - Černý Most, zastoupená [•]
(„Převodce“)

(2) Bytové družstvo Broumarská

IČO: 17095786, se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Metujská 907, PSČ 19800, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. Dr 8970, zastoupené [•]

(„Nabyvatel“)

(Převodce a Nabyvatel společně dále též „Strany“, a každý z nich samostatně „Strana“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Převodce vykonává na základě § 17 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále také jen „Statut HMP“), při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.
- 1.2 Převodce vykonává svěřenou správu, mimo jiné, k pozemkům parcelní číslo 84/2, parcelní číslo 84/3, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., parcelní číslo 85/1 a parcelní číslo 85/2, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Kyje, obec Praha, LV 1686 („Projektové pozemky“).
- 1.3 Dne [•] uzavřely Strany smlouvu o zřízení práva stavby (dále jen „Smlouva o zřízení práva stavby“), na základě které bylo zřízeno právo stavby k pozemkům definovaným ve Smlouvě o zřízení práva stavby (dále jen „Právo stavby“), přičemž Převodce se v rámci této Smlouvy o zřízení práva stavby zavázal po splnění sjednaných podmínek bezúplatně převést část Projektových pozemků (specifikovaných dále v této Smlouvě) na Nabyvatele.
- 1.4 Strany potvrzují, že podmínky pro převod níže uvedených částí Pozemků stanovené ve Smlouvě o zřízení práva stavby byly splněny a Strany si proto přejí uzavřít tuto Smlouvu.
- 1.5 Strany společně prohlašují, že jsou vedeny společným zájmem k realizaci dostupného družstevního bydlení, které má být realizováno výstavbou bytových a rodinných domů na Pozemcích a potvrzují, že jsou si plně vědomy toho, že se jedná o spolupráci veřejného (Převodce) a soukromého (Nabyvatel a jeho zakladatelé) sektoru, která má svá specifika. Smluvní strany se zavazují, že budou tuto Smlouvu vykládat vždy ve prospěch veřejného zájmu, který spočívá v realizaci dostupného družstevního bydlení.
- 1.6 Beúplatný převod pozemků dle této Smlouvy byl schválen:
 - (a) [•];
 - (b) [•];

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Převodce tímto bezúplatně převádí Nabyvateli:

- (a) pozemek parc. č. [•], v k.ú. Kyje, který vznikne oddělením na základě geometrického plánu č. [•] ze dne [•] vypracovaný společností [•] odsouhlasený Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu pod č.j. [•], jehož kopie tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („Geometrický plán“); a
- (b) pozemek parc. č. [•], v k.ú. Kyje, který vznikne oddělením na základě Geometrického plánu;
- (c) [•]

(dále společně jen „**Pozemky**“); a

zavazuje se Nabyvateli umožnit nabytí vlastnického práva k výše uvedeným pozemkům spolu s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými příslušejícími právy a povinnostmi. Nabytel tímto od Převodce výše uvedené pozemky s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými příslušejícími právy a povinnostmi přijímá do svého vlastnictví.

3. BEZÚPLATNOST PŘEVODU

3.1 Strany v souladu s § 35 odst. 1 a § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoHMP**“) odůvodňují bezúplatnost převodu pozemků dle této Smlouvy, jakožto odchylku od ceny obvyklé, následovně:

- (a) Na celou transakci realizace projektu dostupného družstevního bydlení je nutné se dívat komplexně. Celý projekt je velmi specifický a v tomto rozsahu je projektem pilotním v rámci aktuálního řešení bytové krize prostřednictvím participace územních samospráv. Realizace projektu dostupného družstevního bydlení je jiným důležitým zájmem ve smyslu ZoHMP.
- (b) Převodce složil (stejně jako ostatní zakladatelé) při založení Nabyvatele (tj. Bytového družstva Broumarská) základní členský vklad ve výši 100 000,- Kč. Převodce nemá dle aktuálních předpokladů povinnost poskytnout k realizaci projektu další členský vklad (na rozdíl od ostatních dvou zakladatelů). Převodce tak „pouze“ za složení základního členského vkladu získá právo na uzavření nájmu k jedné třetině čisté podlažní plochy k bytovému domu, který bude realizován v rámci projektu.
- (c) Aby byly investice jednotlivých zakladatelů do projektu „vyrovnány“ a současně aby mohl být projekt vůbec realizován, zavazuje se dále Převodce poskytnout do projektu příslušné pozemky, na kterých bude projekt realizován. Z důvodu právní jistoty do doby, než jsou splněny předpoklady sjednané ve Smlouvě o zřízení práva stavby, formou zřízení Práva stavby. Teprve po splnění sjednaných podmínek budou Pozemky definované v této Smlouvě (jedná se o pozemky, které se nacházejí pod budovami/rodinnými domy tvořícími součást Stavby, jak je definována výše a též pozemky v okolí těchto staveb a tvořící s nimi funkční celek – jako například předzahrádky a další vnější plochy) převedeny bezúplatně do vlastnictví Nabyvatele. Převodce tak v rámci celé transakce získá prostřednictvím svého družstevního podílu násobně vyšší hodnotu, než jakou je ekvivalent hodnoty Pozemků (k tomu viz zpracovaná ekonomická analýza).
- (d) Naopak zbývající zakladatelé Nabyvatele z řad soukromé sféry se zavazují k dalším členským vkladům do Nabyvatele, a to již na začátku celého projektu. Tyto další členské vklady odpovídají hodnotě Pozemků, jak byly oceněny při schvalování celého projektu. Na rozdíl od Převodce tak tito partneři přebírají riziko nedokončení projektu již na samém počátku projektu.
- (e) Bezúplatnost zřízení Práva stavby není neměnná, a to v případě, že by došlo k odstoupení Nabyvatele od Smlouvy o zřízení práva stavby. Při vypořádání se počítá s tím, že bude ohodnocena (tržně) cena práva stavby za dané období, a to k okamžiku vypořádání.
- (f) Pokud jde o bezúplatný převod vlastnického práva k Pozemkům na základě této Smlouvy, jedná se prakticky „o časově odložené poskytnutí“ těchto Pozemků do projektu. K tomuto poskytnutí Pozemků dochází z toho důvodu, aby investice jednotlivých zakladatelů byly ekvivalentní.
- (g) Při komplexním posouzení celé transakce je možné učinit závěr, že poskytnutí (převod) Pozemků dle této Smlouvy není bezúplatné, nýbrž je vyvažováno získáním majetkových hodnot v podobě práva nájmu k cca jedné třetině čisté podlažní plochy v bytovém domě postaveném v rámci projektu. Převodce je tak na základě uvedených právních jednání schopen dosáhnout výše deklarovaných cílů dostupného družstevního bydlení.

4. PROHLÁŠENÍ PŘEVODCE

4.1 Převodce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy:

- (a) je výlučným vlastníkem Pozemků;
- (b) vlastnické právo Převodce k Pozemkům není jakkoliv zpochybněno, především pak není žádným způsobem soudně či jinak právně napadeno, ani dle nejlepšího vědomí Převodce neprobíhá žádný

soudní spor ve vztahu k Pozemkům, ani žádné takové zpochybnění, napadení, či soudní spor nehrozí;

- (c) veškeré zákonné předpoklady pro převod byly splněny;
- (d) žádné třetí osoby k Pozemkům neuplatnili vůči Převodci věcná, ani závazková práva, ani dle nejlepšího vědomí Převodce vznik, zřízení či uplatnění takových práv nehrozí;
- (e) Pozemky nejsou zatíženy jakýmkoliv věcným břemenem, zástavním právem, předkupním právem nebo jiným věcným právem, nájemním právem, právem pachtu, výprosou, právem stavby, závazkem strpět nezbytnou cestu a ani jiným užívacím právem, či jiným právem třetí osoby, ani neexistují žádná jiná zatížení Pozemků, to vše s výjimkou Práva stavby a věcných břemen (služebností) evidovaných v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví ke dni 22.5.2023;
- (f) ohledně Pozemků neprobíhá jakékoliv trestní stíhání, šetření nebo kontrola v souvislosti s případným porušováním právních předpisů, kde by Převodce byl účastníkem;
- (g) dle nejlepšího vědomí Převodce nehrozí uložení jakékoli pokuty či jiné sankce v souvislosti se stavem Pozemků, ani dle nejlepšího vědomí Převodce nehrozí uložení jiné povinnosti v souvislosti s Pozemky;
- (h) dle nejlepšího vědomí Převodce neexistuje jakýkoliv rozsudek, usnesení, nález, či jiné rozhodnutí soudu, rozhodce nebo jiného soudního, či správního orgánu České republiky, či jiného státu, které má či může mít negativní vliv na hodnotu Pozemků či na nabytí Pozemků Nabyvatelem, ani dle nejlepšího vědomí Převodce žádné takové rozhodnutí nehrozí;
- (i) Převodce se nenachází v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, a ani mu úpadek nehrozí;
- (j) vůči Převodci není vedena exekuce, výkon rozhodnutí a ani nařízení exekuce a výkonu rozhodnutí nehrozí;
- (k) Převodce je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající závazky, a to v plném rozsahu bez jakéhokoliv omezení;
- (l) povinnosti pro něj vyplývající podle této Smlouvy představují platné a závazné povinnosti, které jsou vůči němu za podmínek této Smlouvy vymahatelné a vykonatelné;
- (m) uzavření nebo plnění této Smlouvy Převodcem neporušuje zákon, ani jiný právní předpis ani rozhodnutí vydané v soudním, správním, rozhodčím, trestním, exekučním ani jiném řízení;
- (n) na Pozemcích nevážnou žádné daňové ani jiné dluhy či nedoplatky;
- (o) Pozemky dle nejlepšího vědomí Převodce nejsou předmětem probíhajících restitučních řízení;
- (p) s převodem Pozemků nepřechází / nepřejdou na Nabyvatele žádné dluhy, které by byly zajištěny zástavním právem nebo jinou jistotou vážnoucí na Pozemcích zapsanou či nezapsanou v katastru nemovitostí.

4.2 Převodce se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy až do okamžiku vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Pozemkům do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Nabyvatele:

- (a) neučiní jakékoli právní jednání, jehož předmětem je zcizení nebo zatížení Pozemků nebo jejich vyčlenění do svěřenského fondu; ani
- (b) neprovede žádnou faktickou změnu nebo úpravu Pozemků.

4.3 V případě, že by se některé z prohlášení Převodce dle článku 4.1 této Smlouvy ukázalo jako nepravdivé, je Převodce povinen zajistit nápravu, a to ve lhůtě 20 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Nabyvatele.

4.4 V případě, že Převodce poruší svůj závazek dle článku 4.2 této Smlouvy, je Převodce povinen zajistit nápravu, a to ve lhůtě 20 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Nabyvatele.

4.5 Pokud Převodce poruší svůj závazek zajistit nápravu podle článku 4.3 této Smlouvy nebo podle článku 4.4 této Smlouvy, je Nabyvatel oprávněn zvolit pouze jednu z těchto variant:

- (a) Nabyvatel na vlastní náklady zajistí nápravu nepravdivosti některého z prohlášení Převodce dle článku 4.1 této Smlouvy, respektive zajistí nápravu porušení závazku dle článku 4.2 této Smlouvy, přičemž Převodce zavazuje nahradit Nabyvateli přiměřené a účelně vynaložené náklady, které Nabyvateli vznikly v souvislosti s nápravou nepravdivosti některého z prohlášení Převodce nebo s nápravou porušení závazku dle článku 4.2 této Smlouvy, nikdy však více než 1.000.000,- Kč, a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy Nabyvatele Převodci k jejich úhradě, přičemž nedílnou součástí výzvy bude vyčíslení a doložení těchto nákladů; nebo

- (b) Nabyvatel od této Smlouvy odstoupí.

5. PROHLÁŠENÍ NABYVATELE

5.1 Nabyvatel tímto prohlašuje, že:

- (a) je řádně založenou společností, a vykonává svoji činnost v souladu s právním řádem České republiky;
- (b) je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit povinnosti z ní vyplývající;
- (c) plnění povinností Nabyvatele, které vyplývají z této Smlouvy, není v rozporu s žádnými případnými povinnostmi vyplývajícími z libovolné smlouvy nebo dohody, jíž je Nabyvatel stranou, ze soudních rozhodnutí, rozhodčích nálezů nebo ze správních rozhodnutí, která se týkají Nabyvatele;
- (d) řádně plní své zákonné povinnosti a závazky a nehrozí mu insolvence, konkurz ani insolvenční řízení a na majetek Nabyvatele nebyl podán insolvenční návrh;
- (e) není stranou žádného soudního, rozhodčího, vykonávacího, insolvenčního nebo správního řízení, které by mělo vliv na plnění povinností Nabyvatele dle této Smlouvy, a žádné takové řízení nehrozí.

6. PŘEVOD VLASTNICTVÍ

- 6.1** Nabyvatel nabude vlastnické právo k Převáděným pozemkům provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení tohoto vkladu. Nabyvatel nabude vlastnické právo k Převáděným pozemkům se zpětným účinkem ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Nabyvatele (dále jen „**Návrh na vklad**“) příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad spolu s příslušným vyhotovením Smlouvy s úředně ověřenými podpisy podá na věcně a místně příslušný katastrální úřad Převodce, a to do třiceti (30) dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy; pokud se tak Strany dohodnou, může návrh podat namísto Převodce Nabyvatel.
- 6.2** Nabyvatel uhradí správní poplatek přímo související s prodejem a koupí Převáděných pozemků a vkladem do katastru nemovitostí (kolkovné).
- 6.3** Návrh na vklad podepsaly obě Strany současně s podpisem této Smlouvy.
- 6.4** Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva Nabyvatele k Převáděným pozemkům do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytnou si Strany vzájemně nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo v Návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.
- 6.5** Dojde-li k zamítnutí Návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních vad této Smlouvy zjištěných během sledování činnosti v rámci povolovacího řízení týkajícího se vkladu vlastnického práva ve smyslu katastrálního zákona, zavazují se Strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Převáděným pozemkům za podmínek uvedených níže („**Nová smlouva**“).
- 6.6** Znění Nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny právní nedostatky při současném zachování obsahu a smyslu předmětných ustanovení. Každá Strana je oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření Nové smlouvy tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy ve lhůtě 15 kalendářních dnů od nabytí

účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení výzvy.

6.7 Převáděné pozemky se považují za předané Nabyvateli ke dni podání Návrhu na vklad.

7. UKONČENÍ TÉTO SMLOUVY

7.1 Tuto Smlouvu lze ukončit pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě a veškeré důvody pro ukončení smluvního vztahu dané Občanským zákoníkem se dohodou Stran vylučují.

7.2 Odstoupení kterékoli ze Stran dle této Smlouvy je účinné okamžikem doručení listinného vyhotovení odstoupení druhé Straně.

7.3 Pokud dojde (bez ohledu na ustanovení čl. 7.1. Smlouvy) k zániku této Smlouvy jiným způsobem, než jejím splněním, v důsledku čehož se Převodce (respektive hlavní město Praha) stane opětovným vlastníkem Pozemků, proběhne mezi Stranami vzájemné vypořádání dle následujících pravidel. Převodce poskytne Nabyvateli náhradu za nabyté vlastnické právo ke stavbám, které jsou součástí či příslušenstvím Pozemků (včetně nedokončených staveb) stanovenou jako rozdíl tržní hodnoty těchto staveb včetně Pozemků, na kterých se stavby nachází (popřípadě které jsou jejich součástí), a tržní hodnotou Pozemků (oceněných bez vlivu územního rozhodnutí, stavebního povolení či jiného obdobného rozhodnutí povolujícího realizaci staveb) (dále jen „**Hodnota vypořádání**“); Hodnota tohoto vypořádání bude určena a vyčíslena znaleckým posudkem soudního znalce, kterého je oprávněn určit Převodce (dále jen „**Posudek Převodce**“). Převodce je povinen předložit Nabyvateli Posudek Převodce pro účely vypořádání dle tohoto odstavce nejpozději do 90 dnů ode dne zániku této Smlouvy. Nebude-li v této lhůtě Převodcem Posudek Převodce Nabyvateli předložen nebo nebude-li Nabyvatel s Hodnotou vypořádání stanovenou Posudkem Převodce souhlasit, je Nabyvatel oprávněn předložit Převodci nový znalecký posudek vypracovaný soudním znalcem určeným Nabyvatelem (dále jen „**Posudek Nabyvatele**“), a to do 180 dnů ode dne zániku této Smlouvy; v takovém případě bude za Hodnotu vypořádání považována částka odpovídající průměru obou výše uvedených znaleckých posudků (v případě nepředložení Posudku Převodce bude za hodnotu Pozemků považována hodnota dle Posudku Nabyvatele). Bude-li rozdíl hodnot stanovených Posudkem Převodce a Posudkem Nabyvatele vyšší než 20 %, zavazují se Strany nechat vypracovat revizní znalecký posudek na Hodnotu vypořádání dle tohoto ustanovení některou ze společností patřící do skupiny Deloitte, KPMG nebo PricewaterhouseCoopers (dále jen „**Revizní posudek**“) s tím, že Hodnota vypořádání bude v takovém případě odpovídat hodnotě odpovídající průměru Posudku Převodce, Posudku Nabyvatele a Revizního posudku. Po jejím finálním určení je Hodnota vypořádání stanovená postupem dle tohoto ustanovení splatná nejpozději do třiceti (30) dnů od jejího finálního stanovení.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv v soulad se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy zajistí Převodce.

8.2 Veškerá oznámení podle této Smlouvy musí být vyhotovena v českém jazyce a doručena druhé Straně prostřednictvím datové schránky, osobně, kurýrem nebo doporučenou zásilkou za využití poskytovatele poštovních služeb, nestanoví-li tato Smlouva, že doručení prostřednictvím elektronické pošty je dostatečné.

8.3 Strana oznámí druhé Straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou. V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Stranami.

8.4 Strany se zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a v intencích této Smlouvy, a učinit všechna právní jednání nezbytná pro splnění závazků a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

8.5 Pokud jakákoli povinnost podle této Smlouvy je nebo se stane neplatnou či nevymahatelnou, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních povinností podle této Smlouvy a Strany se zavazují nahradit takovou neplatnou nebo nevymahatelnou povinnost novou platnou a vymahatelnou povinností, jejíž předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původní povinnosti; to stejně platí i pro neplatnost či

nevymahatelnost Smlouvy jako celku. Pokud by tato Smlouva neobsahovala nějaké ustanovení či povinnost, jejichž stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, Strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.

- 8.6** Žádná ze stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu ani jakákoli práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího listinného souhlasu druhé Strany.
- 8.7** Strany tímto vylučují použití § 1727, § 1740 odst. 3, § 1765, § 1899 a § 2088 Občanského zákoníku.
- 8.8** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž jedno (1) vyhotovení této Smlouvy bude opatřeno úředně ověřenými podpisy zástupců Stran a určeno pro podání na příslušný katastrální úřad společně s Návrhem na vklad.
- 8.9** Tato Smlouvou je zcela nezávislá na jiných smlouvách, dohodách či dokumentech uzavřených současně nebo v souvislosti s touto Smlouvou, pokud není výslovně sjednáno jinak, tzn. že vznik či naopak zánik těchto jiných smluv, dohod či dokumentů, bez ohledu na důvod jejich zániku, nemá žádný vliv na trvání této Smlouvy, není-li sjednáno jinak.
- 8.10** Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat pouze písemnou formou.
- 8.11** Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha 1: Geometrický plán

/PODPISY NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ/

PODPISOVÁ STRANA

Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Převodce:

Místo: _____

Datum: _____

Nabyvatel:

Místo: _____

Datum: _____

Městská část Praha 14

[•], starosta

Bytové družstvo Broumarská

[•]