

Břevnov ALFA, s.r.o., IČ: 289 90 064
se sídlem Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3 – Vinohrady
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 158263

V Praze dne 29. 9. 2025

MC Praha 10
Doručeno: 30.09.2025
P10 – 599569/2025

listy: přílohy: 2 sv.příloh:



Městská část Praha 10

Vinohradská 3218/169

Strašnice, 100 00 Praha 10

Věc: Nabídka ke koupi nemovité věci – k uplatnění předkupního práva

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení společnosti Břevnov ALFA, s. r. o., IČ: 28990064, se sídlem Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3 – Vinohrady.

Společnost Břevnov ALFA, s. r. o., je vlastníkem mj. této nemovitosti:

- stavby bez čp/če, garáže, na pozemku č. parc. 2239/41, v katastrálním území Vršovice, obec Praha, nezapsané v katastru nemovitostí (dále jen „**garáž**“).

Pozemek č. parc. 2239/41 v katastrálním území Vršovice, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1035 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemek**“), na kterém je garáž postavena, je ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Dne 02. 09. 2025 byla mezi společnostmi Břevnov ALFA, s. r. o., jako prodávající a panem

[redacted] jako kupujícími (dále jen „**kupující**“) uzavřena kupní smlouva o převodu vlastnického práva ke garáži za kupní cenu ve výši 364.000,- Kč (dále jen „**kupní smlouva**“).

V kupní smlouvě bylo dohodnuto, že kupní cena bude uhrazena do 10 pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy na účet prodávající.

Kopii kupní smlouvy přikládám.

Vzhledem k tomu, že Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku. resp. jeho správa je svěřena Městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 100 00 Praha, má v souladu

s ustanovením § 3056 odst. 1 občanského zákoníku k převáděné garáži předkupní právo, a proto Vám ji společnost Břevnov ALFA, s. r. o., tímto nabízí ke koupi za podmínek, které byly dohodnuty s kupujícím v kupní smlouvě.

Lhůta pro zaplacení kupní ceny činí v souladu s ustanovením § 2148 odst. 1 občanského zákoníku 3 měsíce od doručení této nabídky.

Žádám Vás o sdělení, zda Hlavní město Praha svého předkupního práva využije, anebo o vydání sdělení o neuplatnění předkupního práva Hlavním městem Praha.

Očekávám Vaše stanovisko a jsem s pozdravem

2



Mgr. Petr Macák, prokurista

Příloha:

- 1) kupní smlouva ze dne 2. 9. 2025

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2079 a násl. občanského zákoníku, z. č. 89/2012 Sb., v platném znění
(„Občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Břevnov ALFA, s. r. o., IČ: 28990064

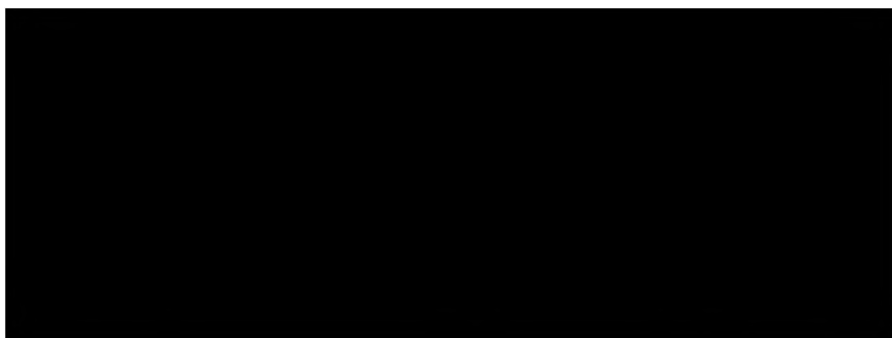
se sídlem Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3 – Vinohrady

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 158263

zastoupená prokuristou Mgr. Petrem Macákem

jako prodávající na straně jedné (dále také jen „prodávající“)

a



(společně jako „kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

s m l o u v u :

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí:

- stavby bez čp/če, garáže, na pozemku č. parc. 2239/41, k.ú. Vršovice,

Zastavěný pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1035 pro katastrální území Vršovice, obec Praha.

Předmětem převodu dle této smlouvy je stavba Garáže dále také definována i jen jako „Nemovitost“.

II.

Převod vlastnictví

1. Prodávající touto smlouvou prodává ½ podíl Nemovitosti specifikovanou v článku I. odstavci 1. této smlouvy kupujícímu č. 1 do jeho výlučného vlastnictví, zavazuje se ji kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt vlastnické právo k Nemovitosti za vzájemně

dohodnutou kupní cenu a kupující Nemovitost od prodávající kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, zavazuje se ji převzít a zaplatit prodávající dohodnutou kupní cenu.

2. Proávající touto smlouvou prodává $\frac{1}{2}$ podíl Nemovitosti specifikovanou v článku I. odstavci 1. této smlouvy kupujícímu č. 2 do jeho výlučného vlastnictví, zavazuje se ji kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt vlastnické právo k Nemovitosti za vzájemně dohodnutou kupní cenu a kupující Nemovitost od prodávající kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, zavazuje se ji převzít a zaplatit prodávající dohodnutou kupní cenu.
3. Za závazky z této smlouvy ručí kupující č. 1 a kupující č. 2 společně a nerozdílně.
4. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za $\frac{1}{2}$ podíl ve výši **182.000,- Kč** (slovy: sto osmdesát dva tisíc korun českých), přičemž celková cena za oba podíly činí **364.000,- Kč** (slovy: tři-sta-šedesát-čtyři-tisíc korun českých).
5. Kupující se zavazují uhradit kupní cenu ve výši **364.000,- Kč** (slovy: tři-sta-šedesát-čtyři-tisíc korun českých) do deseti pracovních dnů od podpisu této smlouvy na účet prodávající č. 1018352893/5500.
6. V případě prodlení kteréhokoliv z kupujících s úhradou kupní ceny je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

III.

Prohlášení smluvních stran

1. Kupující prohlašují, že si před uzavřením této smlouvy Nemovitost dobře prohlédli a seznámili se s jejím faktickým stavem, jak je zřejmý z osobní prohlídky, a právním stavem.
2. Proávající prohlašuje, že s ohledem na skutečnost, že Garáž je stavbou stojící na pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka, náleží vlastníku Zastavěného pozemku - Hlavnímu městu Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, svěřeno do správy Městské části Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10 - Strašnice („**Předkupník**“), předkupní právo ve smyslu ust. § 3056 Občanského zákoníku („**Předkupní právo**“). Proávající při uzavření této smlouvy sepsal nabídku ke koupi Garáže adresovanou Předkupníkovi obsahující rovněž znění této smlouvy („**Nabídka na uplatnění Předkupního práva**“ nebo jen „**Nabídka**“). Dle ustanovení § 2148 odst. 1 Občanského zákoníku musí Předkupník při využití Předkupního práva uhradit prodávající kupní cenu ve stejné výši jako kupní cena dle této smlouvy do 3 měsíců po obdržení Nabídky, a to na účet prodávající jí určený, a to účet č. 1018352893/5500.
3. Proávající prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádné závazky, zástavní práva, jiná věcná práva ani jiné právní povinnosti či vady, které by omezovaly prodávající v dispozici s Nemovitostí vyjma těch, které jsou uvedeny na listu vlastnictví tvořícím Přílohu č. 1 této smlouvy nebo přímo v této smlouvě, a to následující:
 - a) Předkupní právo;
 - b) Zápis v příslušném katastru nemovitostí ohledně nesouladu se skutečným stavem (nezapsaná stavba na Zastavěném pozemku), vedeno pod č.j.: ZDŘ-1008/2020-101;
 - c) nájemní právo ve prospěch nájemce: PepKryk CZ s.r.o., IČ: 04455215, sídlem Srbská 1489/3, Praha 10 („**Nájemce**“), zřízeno na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi

Prodávajícím a Nájemcem („**Nájemní smlouva ke Garáži**“) na dobu neurčitou s měsíční výpovědní dobou („**Nájemní právo ke Garáži**“).

4. Prodávající prohlašuje, že s Předkupníkem má prodávající, resp. jeho právní předchůdce uzavřenou platnou nájemní smlouvu ze dne 23.5.2025 („**Nájemní smlouva k Zastavěnému pozemku**“), na jejímž základě je jakožto vlastník Garáže oprávněn užívat Zastavěný pozemek, respektive pozemek pod Garáží, a to na dobu neurčitou a za sjednané nájemné ve výši 212,- Kč za m² / ročně bez DPH, přičemž toto nájemné je každý rok valorizováno o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Prodávající současně prohlašuje, že Předkupníkovi řádně uhradil nájemné za užívání Zastavěného pozemku za celý rok 2025 a tudíž jsou platby z Nájemní smlouvy k Zastavěnému pozemku za rok 2025 plně vyrovnány, přičemž tato skutečnost již byla řádně zohledněna v kupní ceně dle této smlouvy.
5. Prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy žádné skryté vady nemovitosti, na které by měla kupující upozornit. Prodávající dále prohlašuje, že jí nejsou známy ani žádné skutečnosti, které by měly bránit následnému zápisu stavby Garáže do příslušného katastru nemovitostí. V případě, že by zápis Garáže do příslušného katastru nemovitostí prováděný kupujícími jakožto novým vlastníkem Garáže vyžadoval součinnost prodávající, zavazuje se ji prodávající kupujícími poskytnout v rozumné míře.
6. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Nemovitosti a neexistují žádná rozhodnutí či opatření, která by jí bránila v nakládání s ní. Právní tituly k Nemovitosti jsou platné, účinné a vymahatelné, že na těchto právních titulech nevážnou jakékoliv vady, které by mohly zapříčinit jakékoliv zpochybnění nebo omezení vlastnického práva prodávající a/nebo případně kupujících dle této smlouvy.
7. Prodávající dále prohlašuje, že: (i) se po dobu od uzavření této smlouvy do doby přechodu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch kupujících zdrží jakýchkoli právních či faktických jednání, kterými by omezila kupující v jeho vlastnickém právu ke Garáži, a prohlašuje, že neuzavře jakékoliv smlouvy, na základě nichž by došlo zejména k zatížení, propachtování nebo pronájmu Nemovitosti, popř. ke zřízení věcného břemene, zástavního práva nebo práva stavby k nim; a dále (ii) že ke dni uzavření této smlouvy má zaplacený veškeré daně, poplatky či odvody a že k tomuto dni jí rovněž není známo, že by byl k její tíži vydán jakýkoliv platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacená, ani nehrozí, že by se stal daňovým dlužníkem z důvodu ručení, což by mohlo mít vliv na předmětnou Nemovitost; ani nemá jiné nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Nemovitosti nežli zde uvedený (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, exekutorské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.), a které by mohly vést k omezení práva nakládat s Nemovitostí a/nebo k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Nemovitosti; a dále (iii) jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k Nemovitosti, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů; a dále (iv) nemá žádné věřitele, k jejichž zkrácení ve smyslu § 589 Občanského zákoníku by mohlo převodem Nemovitosti dojít a s Nemovitostí nesouvisí žádné dluhy, které by mohly na kupující ve smyslu § 1893 Občanského zákoníku přejít, pokud by se objevily dodatečně jakékoliv dluhy/platby spojené nebo související s Nemovitostí, k jejichž úhradě je prodávající povinna, za období do dne změny vlastnictví, zavazuje se prodávající, že takové částky uhradí na své náklady bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozví; a dále (v) její majetek není předmětem insolvenčního řízení a prodávající nejsou známa žádná rizika zahájení takového

řízení; není účastníkem žádného soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jejích závazků z této smlouvy, a že si prodávající není vědoma žádné hrozby takového řízení.

8. Prodávající prohlašuje, že nezamlčela žádné rozhodné skutečnosti týkající se faktického stavu Nemovitosti a stav Nemovitosti odpovídá jejímu stáří a určenému způsobu užívání. Kupující prohlašují, že jim byla před podpisem této smlouvy umožněna prohlídka Nemovitosti, že tohoto práva využili a Nemovitost si důkladně prohlédli. Kupující výslovně prohlašují, že na technickém stavu Nemovitosti neshledali žádné stavební vady, které by bránily uzavření této smlouvy, a že jsou srozuměni s technickým stavem Nemovitosti, který odpovídá jejímu stáří a opotřebení a který kupující bez jakýchkoli výhrad přijímají.
9. V případě, že by se ukázalo nepravdivým kterékoli prohlášení prodávající obsažené výše v tomto článku III. této smlouvy a prodávající by nezajistila nápravu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy jí bude doručena písemná výzva kupujících ke zjednání nápravy, jsou kupující oprávněni od této smlouvy odstoupit.

IV.

Předání nemovitosti

1. Prodávající předá nemovitost kupujícím do 10 pracovních dnů po připsání celé kupní ceny na účet prodávající.
2. O předání a převzetí Nemovitosti bude sepsán a oběma smluvními stranami podepsán předávací protokol.
3. Pro případ, že by nedošlo k naplnění účelu této smlouvy, ať už z důvodu odstoupení od smlouvy jednou ze smluvních stran, uplatnění předkupního práva Předkupníkem nebo jiného důvodu, jsou kupující srozuměni s tím, že jim nebude poskytnuta náhrada vynaložených nákladů na opravu, předělání či jinou úpravu Nemovitosti a souhlasí s tím. Kupující předají nemovitost zpět prodávající do 10 dnů od vyzvání prodávající a kupní cena bude kupujícím vrácena do 10 pracovních dnů od vyzvání kupujícími.

V.

Ostatní ujednání smluvních stran

1. Vlastnické právo k nemovitosti přejde z prodávající na kupující v den zamítavého vyjádření předkupníka nebo po uplynutí tří měsíční lhůty k vyjádření.
2. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se sepsáním této smlouvy si ponese každá ze smluvních stran samostatně.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky. Podmínky neupravené výslovně v textu této smlouvy se řídí Občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se na sjednaný smluvní vztah, nebo dohodou smluvních stran v písemné formě. Veškeré doplňky a změny této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu.
2. Smluvní strany se zavazují poskytovat si potřebnou součinnost k naplnění účelu této smlouvy.

3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost ani vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které v nejvyšší možné míře naplní význam nahrazovaného ustanovení.
4. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána ve 3 (slovy: třech) vyhotoveních v českém jazyce.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že představuje projev jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne - 2 -09- 2025

prodáv:

.....
Břevnov ALFA, s. r. o.
zast. Mgr. Petrem Macákem
prokuristou

kupující č. 1

.....

kupující č. 2

.....

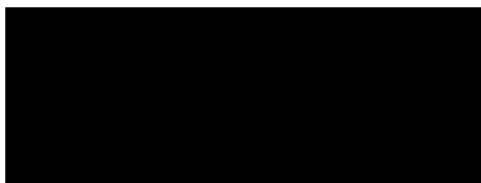
PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20658/436/2025

Mgr. Barbora Malcová, advokátka ev. č. 20360, sídlo 130 00 Praha 3, Kolínská 1686/13

Prohlašuji, že Petr Macák, nar. 15.12.1968 ve Varšavě, Polsko, bytem V Ladech č.p. 247, Praha 4, Šeberov, jehož/jejíž totožnost byla prokázána z OP [REDACTED] tuto listinu ve 3 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Praze dne 02.09.2025



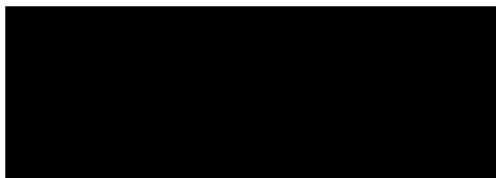
PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20658/437/2025

Mgr. Barbora Malcová, advokátka ev. č. 20360, sídlo 130 00 Praha 3, Kolínská 1686/13

[REDACTED]
[REDACTED] jehož/jejíž totožnost byla prokázána z OP č. [REDACTED]
[REDACTED] tuto listinu ve 3 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Praze dne 02.09.2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20658/438/2025

Mgr. Barbora Malcová, advokátka ev. č. 20360, sídlo 130 00 Praha 3, Kolínská 1686/13

Prohlašuji, že [REDACTED]
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z OP č. [REDACTED] tuto listinu ve 3 vyhotovení(ch)
přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Praze dne 02.09.2025

