

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Obchodní společnost: CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.

se sídlem: Na strži 1702/65, 140 00 Praha 4 - Nusle

IČO: 26424886

DIČ: CZ26424886, plátce DPH

zastoupená: Ing. Ladislavem Váňou, jednatelem

zapsána v: Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 81235

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 6096672/0800

dále jen „**Budoucí prodávající**“ na straně jedné

a

Obchodní společnost: Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,

se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9, Vysočany

IČO: 00005886

DIČ: CZ00005886, plátce DPH,

zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva a
Ing. Janem Šurovským, Ph.D., členem představenstva

zapsaná v: Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka
B 847,

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1,

č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „**Budoucí kupující**“ na straně druhé

dále společně jako „**Smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o smlouvě budoucí kupní

(dále jen „**Smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1806/5, parc. č. 1806/7 a parc. č. 1837/193, k.ú. Ruzyně, zapsaných na listu vlastnictví č. 370, vedeném pro katastrální území Ruzyně, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“).
2. Budoucí kupující zamýšlí realizovat na částech Pozemků veřejně prospěšnou stavbu „Tramvajová trať Divoká Šárka - Dědinská“ (dále jen „**Stavba TT**“), v jejímž rámci bude na částech Pozemků v souladu s projektovou dokumentací umístěna tramvajová trať, včetně jejího příslušenství a dalších vyvolaných stavebních úprav související s křížením ulic Vlastina a U Silnice.

3. Budoucí prodávající je investorem developerského projektu „Ruzyně - WESTPOINT.“ v rámci kterého plánuje i úpravy křížení ulic Vlastina a U Silnice (dále jen „**Stavba CG**“).
4. Smluvní strany uzavřely smlouvu o spolupráci č. RS 000590 00 21 (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), v rámci které stanovily podmínky vzájemné koordinace Stavby TT a Stavby CG.
5. Části Pozemků potřebné pro Stavbu TT budou odděleny geometrickým plánem č. 3117-100/2019 ze dne 29.11.2019 vypracovaným spol. PRAGEMA s.r.o., IČO: 62957724, se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4 a odsouhlaseným dne 6.12.2019 pod č.j. PGP-5761/2019-101 Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, jež je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy. Nově budou vytvořeny následující nové pozemky a to:
 - parc. č. 1806/22, k.ú. Ruzyně o výměře 142 m², vzniklý rozdělením pozemku parc. č. 1806/5, k.ú. Ruzyně;
 - parc. č. 1806/21, k.ú. Ruzyně o výměře 9 m², vzniklý rozdělením pozemku parc. č. 1806/7, k.ú. Ruzyně;
 - parc. č. 1837/207, k.ú. Ruzyně o výměře 85 m², vzniklý rozdělením pozemku parc. č. 1837/193, k.ú. Ruzyně.

Předmětem převodu dle Kupní smlouvy navazující na tuto Smlouvu jsou pozemky parc. č. 1806/21, parc. č. 1806/22 a parc. č. 1837/207, k.ú. Ruzyně, obec Praha (dále jen „**Předmětné pozemky**“). Souhlas s dělením nezbytný k zápisu Předmětných pozemků do katastru nemovitostí zajistí u příslušného stavebního úřadu Budoucí kupující, a to nejpozději do tří (3) měsíců poté, co nastane některá ze skutečností popsanych v článku III. bodě 1. Pro účely vydání souhlasu s dělením pozemků dle předešlé věty, udělil Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu plnou moc pro zastupování u příslušného stavebního úřadu, a to ke dni podpisu této Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Budoucího prodávajícího uzavřít s Budoucím kupujícím kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“) na Předmětné pozemky.
2. Kupní cena za Předmětné pozemky bude stanovena ve výši ceny obvyklé, zjištěné na základě znaleckého posudku dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění ke dni podpisu Kupní smlouvy, jehož vyhotovení zajistí na své náklady Budoucí kupující.

III. Výzva k uzavření Kupní smlouvy

1. Budoucí prodávající je povinen písemně vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne, který nastane nejdříve (i) den vydání kolaudačního souhlasu, nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na komunikaci vybudovanou v rámci Stavebního záměru CG na Předmětných pozemcích, anebo (ii) den doručení oznámení rozhodnutí Budoucího prodávajícího o odstoupení od záměru realizovat Stavbu CG Budoucímu kupujícímu, (iii) den uplynutí 10 let ode dne uzavření této Smlouvy.

2. V případě, že nastane některá ze skutečností uvedených v odst. 1 tohoto článku, je i Budoucí kupující oprávněn vyzvat k uzavření Kupní smlouvy Budoucího prodávajícího.
3. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 1 roku ode dne doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy druhé Smluvní straně ve smyslu bodu 1. a 2. tohoto článku Smlouvy. Návrh Kupní smlouvy připraví Budoucí prodávající.
4. Nedojde-li k uzavření Kupní smlouvy do doby uvedené v odst. 3 tohoto článku, může se kterákoliv ze Smluvních stran domáhat u soudu, aby projev vůle Smluvních stran byl nahrazen soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody nebude tímto úkonem dotčeno.
5. Nedoručení výzvy v souladu s touto Smlouvou nezavazuje druhou Smluvní stranu povinnosti Kupní smlouvu uzavřít.

IV.

Ostatní smluvní ujednání

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Předmětných pozemků a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily převodu vlastnického práva v souladu s Kupní smlouvou na Budoucího kupujícího.
2. Budoucí prodávající současně prohlašuje, že ke dni podpisu Kupní smlouvy nebudou Předmětné pozemky dotčeny žádnými věcnými břemeny či jinými právy třetích osob vyjma věcných břemen souvisejících s vedením inženýrských sítí a další technické a dopravní infrastruktury v souvislosti se Stavbou TT nebo Stavbou CG. V případě, že jakýkoliv třetí subjekt bude požadovat umístění jakékoliv inženýrské sítě do Předmětných pozemků, nebo bude požadovat zatížení Předmětných pozemků jakýmkoliv věcným právem, vyžaduje takový záměr písemné odsouhlasení obou Smluvních stran, tj. Budoucího prodávajícího u Budoucího kupujícího.
3. Budoucí prodávající se zavazuje do doby povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího nezatížit Předmětné pozemky věcnými břemeny či jinými právy třetích osob bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího. Toto ustanovení se nepoužije pro věcná břemena a jiná omezení, jak jsou popsána v bodě 2. tohoto článku Smlouvy.
4. Návrh na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy podá katastrálnímu úřadu Budoucí kupující na své náklady, a to nejpozději do sedmi (7) dnů od jejího uzavření.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Budoucí kupující vybuduje na Pozemcích (nebo jakékoliv jejich části) jakoukoliv stavbu nebo na ně umístí jakékoliv zařízení, a to z jakéhokoliv právního důvodu a se souhlasem Budoucího prodávajícího, pak je povinen takovou stavbu či zařízení na vlastní náklady řádně spravovat – tj. udržovat, opravovat či modernizovat (a to bez ohledu na právní povahu takové stavby). V případě, že stavba či zařízení dle tohoto odstavce Smlouvy nebude ve vlastnictví Budoucího kupujícího, vyvine maximální úsilí, které lze po Budoucím kupujícím spravedlivě požadovat, aby třetí osoba takovou stavbu nebo zařízení řádně spravoval, tj. aby se správou takových staveb či zařízení nevznikaly náklady Budoucímu prodávajícímu. V případě, že se Budoucímu kupujícímu nepodaří zajistit to, aby třetí osoba takovou stavbu nebo zařízení řádně spravovala a současně v důsledku toho vzniknou Budoucímu prodávajícímu náklady na správu této stavby či zařízení, bude se Budoucí kupující podílet na správě takové stavby či zařízení v rozsahu 50% nákladů.. Toto ujednání zůstává účinné i pro případ ukončení této Smlouvy. Náklady uvedené v předešlé větě se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu uhradit na základě faktury – daňového dokladu, se splatností 30 dnů.

Budoucí kupující je povinen hradit pouze takové náklady, které budou prokazatelné a odůvodněné.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se Budoucí kupující stane vlastníkem Předmětných pozemků před dokončením Stavby CG (tj. před kolaudací posledního z bytových domů v rámci Stavby CG), zavazuje se Budoucí kupující umožnit přístup a průjezd (včetně staveništní dopravy) za účelem provádění výstavby a dokončení Stavby CG, vybudování všech staveb inženýrských sítí, komunikací atd. souvisejících se záměrem Stavby CG pro Budoucího prodávajícího a jím určených dodavatelů Stavby CG přes Předmětné pozemky, a to zcela bezúplatně (zejm. bez požadavku jakéhokoliv nájemného, či obdobné úplaty) a až do doby dokončení Stavby CG. Stejně tak je Budoucí kupující povinen umožnit zřízení věcných břemen souvisejících s vedením inženýrských sítí v Předmětných pozemcích za úplatu 1000,- Kč + DPH za každé takové věcné břemeno. Budoucí kupující je povinen v rozsahu tohoto bodu zavázat i své právní nástupce (tj. případné další vlastníky Předmětných pozemků), jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti Budoucímu prodávajícímu vznikne.

V.

Předkupní právo

1. Smluvní strany se touto Smlouvou dohodly na zřízení předkupního práva k Předmětným pozemkům jako obligačního práva ve prospěch Budoucího kupujícího.
2. Obsahem předkupního práva je povinnost Budoucího prodávajícího nabídnout Předmětné pozemky Budoucímu kupujícímu ke koupi v případě, že by Předmětné pozemky, popř. jejich části chtěl prodat, popř. jiným způsobem zcizit třetí osobě. Za zcizení Předmětných pozemků třetí osobě se však nepovažuje situace, kdy vlastnictví k Předmětným pozemkům a současně práva a povinnosti z této Smlouvy přejdou na právního nástupce Budoucího prodávajícího v důsledku fúze společností v rámci koncernu CENTRAL GROUP. V takovém případě bude z tohoto předkupního práva zavázán uvedený právní nástupce Budoucího prodávajícího. V případě porušení tohoto ustanovení se Budoucí prodávající zavazuje uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu rovnající se ceně obvyklé Předmětných pozemků stanovené na základě znaleckého posudku, jehož zadavatelem bude Budoucí kupující na náklady Budoucího prodávajícího. Uhrazením této smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody v plné výši.
3. V případě, že Budoucí prodávající převede vlastnické právo k Předmětným pozemkům na třetí osobu, anebo je jinak zcizí třetí osobě (s výjimkou popsanou v odst. 2. tohoto článku Smlouvy), aniž by je nabídl ke koupi Budoucímu kupujícímu a Budoucí prodávající nezajistí převod vlastnického práva k Předmětným pozemkům ani v dodatečně lhůtě za obdobných podmínek, za jakých bylo vlastnické právo k nim zcizeno na třetí osobu, uhradí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu rovnající se ceně obvyklé Předmětných pozemků stanovené na základě znaleckého posudku, jehož zadavatelem bude Budoucí kupující na náklady Budoucího prodávajícího. Uhrazením této smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody v plné výši.
4. Smluvní strany se touto Smlouvou dohodli, že promlčecí doba pro uplatnění smluvních pokut a nároku na náhradu škody způsobené porušením odst. 2 a 3 tohoto článku Smlouvy Budoucím prodávajícím se prodlužuje na 10 let.

VI. Odstoupení od Smlouvy

1. Nedojde-li k realizaci Stavby TT ani do 31.12.2024, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Ze stejného důvodu je oprávněn odstoupit i Budoucí prodávající.
2. Budoucí kupující je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že prohlášení Budoucího prodávajícího uvedená v článku IV. odst. 1 nebo 2 této Smlouvy neodpovídají skutečnosti nebo Budoucí prodávající poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. IV. odst. 3 této Smlouvy.
3. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že dojde k ukončení Smlouvy o spolupráci pro její porušení na straně Budoucího kupujícího.
4. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě jeho rozhodnutí o upuštění od záměru realizace Stavby TT. Budoucí kupující je oprávněn upustit od záměru Stavby TT pouze před jejím zahájením na Pozemcích.
5. Odstoupením se Smlouva ruší a toto odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného projevu vůle druhé Smluvní straně.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými zdánlivými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém případě se Smluvní strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému či zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.
3. Ve všech záležitostech Smlouvou výslovně neupravených se vztahy mezi Smluvními stranami řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
4. V souladu s § 630 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se Smluvní strany dohodly na prodloužení promlčecí lhůty na 10 let.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž Smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smlouvu lze upřesnit, doplnit či změnit, a to pouze formou písemných, oboustranně podepsaných dodatků číslovaných ve vzestupné řadě.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv zajistí Budoucí kupující. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní

tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ani za důvěrné informace. Budoucí prodávající dále bere na vědomí, že Budoucí kupující je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.

8. Odpověď Budoucího prodávajícího na nabídku Budoucího kupujícího k uzavření této Smlouvy s odchylkou nebo s dodatkem, která podstatně nemění smluvní podmínky a nebyla bez zbytečného odkladu odmítnuta, nebude považována za přijetí nabídky, a to v souladu s § 1740 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění.
9. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva v plném rozsahu odpovídá jejich svobodné vůli, její text v celém rozsahu přečetly a s veškerými jejími ustanoveními souhlasí.

Přílohy:

č. 1 Geometrický plán

V Praze dne
Za Budoucího prodávajícího
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.

V Praze dne
Za Budoucího kupujícího
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

.....
Ing. Ladislav Váňa
jednatel

.....
Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

.....
Ing. Jan Šurovský, Ph.D.
člen představenstva