



**IORIZON**

*Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany*

1. **Shikun & Binui Horoměřice s.r.o.**

IČ: 038 56 836

se sídlem: Evropská 2758/11, Dejvice, 160 00 Praha 6

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 238952

**kořespondenční adresa: Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6**

banka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: 138 735 8027 / 2700

IBAN: CZ96 2700 0000 0013 8735 8027

SWIFT: BACX CZ PP

variabilní symbol: **811**

zastoupená panem Yishayem Furmanem a paní Jitkou Svobodovou, jednateři

jako ***Budoucí prodávající***

a

2. **obec Horoměřice, IČO 00241229**

se sídlem Velvarská 100, Horoměřice, PSČ 252 62

zastoupená panem Ing. Lubošem Langerem, starostou

jako ***Budoucí kupující***

tuto

---

## **SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ**

*podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů*

*(dále také jako „**Budoucí smlouva**“)*

---

## Článek A. Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem:

- **jednotky č. 1101/811**, rozestavěná jednotka, typ jednotky obč. z., vymezené v parcele st. 1686, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba Horoměřice, č.p. 1101, byt. dům a spoluvlastnického podílu ve výši 4081/56464 na společných částech nemovitosti – pozemku parcela st. 1686, parcela č. 430/1, parcela č.430/151, parcela č. 430/152, parcela č. 430/153, parcela č. 430/154, parcela č. 430/156, parcela č. 430/158 a parcela č. 430/171

zapsáno na listu vlastnictví č. 23378 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Horoměřice.

(dále jen „**Nemovitost**“).

2. K Nemovitosti náleží výlučné právo užívání pozemku parc. č. 430/151 o výměře 524 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, katastrální území Horoměřice.

3. Budoucí prodávající upozorňuje Budoucího kupujícího, že Nemovitost není kolaudována, resp. část Nemovitosti je kolaudována a užívána za účelem prodejní kanceláře, jak je vyznačeno v projektové dokumentaci, která tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této Smlouvy. Zbývající část Nemovitosti je ve stavu tzv. shell & core, tj. bez vybavení. Pro vyloučení pochybností v interiéru vymezeného prostoru ve stavu shell & core pro nebytovou jednotku nejsou provedeny jakékoliv finální úpravy: vnitřní anhydritová litá podlaha, rozvody teplovodního potrubí, radiátory, rozvody silnoproudých a slaboproudých kabelů, rozvody potrubí dodávky studené a teplé vody, rozvody potrubí veškeré kanalizace, veškeré rozvody vzduchotechniky, omítky, malby, finální nášlapná vrstva (dlažby, plovoucí podlaha, koberce, parkety apod.), obklady, sanitární zařízení, vnitřní dveře.

## Článek B. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této Budoucí smlouvy je závazek výše uvedených smluvních stran uzavřít po splnění podmínek stanovených touto Budoucí smlouvou a po písemném vyzvání kterékoliv ze smluvních stran nejpozději do tří (3) měsíců od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy druhé smluvní straně dále v Části 2 této Budoucí smlouvy uvedenou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“).

2. Budoucí kupující má v úmyslu financovat část kupní ceny za Nemovitost (vyjma DPH) tím, že bude pravomocně rozhodnuto o neodvolatelném přidělení dotace na pořízení Nemovitosti za účelem budování dětských skupin (dále jen „**Dotace**“). O podání žádosti o Dotaci je Budoucí kupující povinna Budoucího prodávajícího informovat.

3. Budoucí kupující je povinna vyzvat Budoucí prodávající k uzavření Kupní smlouvy neprodleně, nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne doručení pravomocného rozhodnutí o udělení Dotace. Nevyzve-li Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní

smlouvy ve shora uvedené lhůtě, je výzvu k uzavření Kupní smlouvy oprávněn po uplynutí shora uvedené lhůty kdykoliv učinit Budoucí prodávající.

4. Budoucí kupující je povinna informovat Stranu prodávající o rozhodnutí o udělení Dotace nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne doručení rozhodnutí o udělení Dotace
5. Budoucí kupující je povinna informovat Stranu prodávající o rozhodnutí o zamítnutí Dotace nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí Dotace.

### **Článek C. Kupní cena**

1. Kupní cena za Nemovitost je sjednána dohodou smluvních stran ve výši **19.159.479,- Kč** (slovy: devatenáct milionů sto padesát devět tisíc čtyři sta sedmdesát devět korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
2. Budoucí kupující je povinna uhradit Budoucímu prodávajícímu zálohu ve výši **500.000,- Kč** (slovy: pět set tisíc korun českých) nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne uzavření této Budoucí smlouvy na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Budoucí smlouvy (dále jen „**Záloha**“).

### **Článek D.**

Výše uvedené smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu v tomto znění, pokud se písemně nedohodnou jinak:

## **Část 2**

*Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany.*

1. **Shikun & Binui Horoměřice s.r.o.**

IČ: 038 56 836

se sídlem: Evropská 2758/11, Dejvice, 160 00 Praha 6

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 238952

**kořespondenční adresa: Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6**

banka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: 138 735 8027 / 2700

IBAN: CZ96 2700 0000 0013 8735 8027

SWIFT: BACX CZ PP

variabilní symbol: **811**

zastoupená panem Yishayem Furmanem a panem Shlomi Hakim, jednateři

*společně také jen Strana prodávající*

a

2. **obec Horoměřice, IČO 00241229**  
se sídlem Velvarská 100, Horoměřice, PSČ 252 62  
zastoupená panem Ing. Lubošem Langerem, starostou

jako *Strana kupující*

(spolu také jako „**Smluvní strany**“)

tuto

---

## KUPNÍ SMLOUVU

*podle ustanovení § 2079 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů*

*(dále také jako „**Smlouva**“)*

---

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Strana prodávající je výlučným vlastníkem:

- **jednotky č. 1101/811**, rozestavěná jednotka, typ jednotky obč. z., vymezené v parcele st. 1686, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba Horoměřice, č.p. 1101, byt. dům a spoluvlastnického podílu ve výši 4081/56464 na společných částech nemovitosti – pozemku parcela st. 1686, parcela č. 430/1, parcela č.430/151, parcela č. 430/152, parcela č. 430/153, parcela č. 430/154, parcela č. 430/156, parcela č. 430/158 a parcela č. 430/171

zapsáno na listu vlastnictví č. 23378 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Horoměřice.

(dále jen „**Nemovitost**“).

zapsáno na listu vlastnictví č. 23378 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, katastrální území Horoměřice.

2. K Nemovitosti náleží výlučné právo užívání pozemku parc. č. 430/151 o výměře 524 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, katastrální území Horoměřice.
3. Strana prodávající upozorňuje Stranu kupující, že Nemovitost není kolaudována, resp. část Nemovitosti je kolaudována a užívána za účelem prodejní kanceláře, jak je vyznačeno projektové dokumentací, která tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této Smlouvy. Zbývající část Nemovitosti je ve stavu tzv. shell & core, tj. bez vnitřních podlah, světel, bez vybavení.

6. Strana prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči státu na daních či poplatcích a že proti ní není vedeno žádné správní, soudní či jiné řízení včetně exekučního či insolvenčního, které by mohlo ve svém důsledku ohrozit, omezit či zcela vyloučit nerušený výkon vlastnického práva Strany kupující k Nemovitosti, nebo jehož výsledek by mohl mít vliv na platnost a účinnost této Smlouvy. Strana prodávající dále prohlašuje, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k Nemovitosti jakýkoli nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva Strany prodávající Nemovitost prodat.
7. Strana kupující prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči státu na daních či poplatcích a že proti ní není vedeno žádné správní, soudní či jiné řízení včetně exekučního či insolvenčního, jehož výsledek by mohl mít vliv na platnost a účinnost této Smlouvy.
8. Strana kupující prohlašuje, že se podrobně seznámila s právním stavem Nemovitosti i s faktickým stavem Nemovitosti a v tomto stavu Nemovitost kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
9. Strana prodávající předala Straně kupující kopii průkazu energetické náročnosti budovy ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů před uzavřením této Smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že se nedohodly v souvislosti s touto Smlouvou na žádných vedlejších ujednáních při kupní smlouvě uvedených v ustanoveních § 2132 až 2157 občanského zákoníku.
11. Strana prodávající je povinna doložit Straně kupující nejpozději při podpisu této Smlouvy ve smyslu § 1186 občanského zákoníku potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na Stranu kupující, popřípadě že takové dluhy nejsou.
12. Strana kupující se zavazuje, že oznámí nabytí vlastnického práva k Nemovitosti osobě odpovědné za správu domu, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

## V.

### Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona 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.
2. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce Horoměřice na jeho zasedání dne ....., číslo usnesení .....
3. Vlastnické právo k Nemovitostem přejde na Stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušného katastrálního úřadu, s právními účinky k okamžiku podání návrhu.

## **VI. Vázanost vůle stran**

1. Smluvní strany jsou svými projevy vůle vázány a pro případ, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z napravitelného důvodu, povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti pro Stranu kupující nebo řízení o tomto vkladu přeruší, zavazují se Smluvní strany nejprve vady vytčené katastrálním úřadem společně odstranit a případně podat nový návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Strany kupující nebo uzavřít novou kupní smlouvu za shodných podmínek, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu poslední ze Smluvních stran.
2. V případě, že bude i poté, co Smluvní strany vykonají postup dle odst. 1 tohoto článku, návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Strany kupující příslušným katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o něm zastaveno, je každá ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy nebo nově uzavřené smlouvy písemně odstoupit. Smluvní strany jsou si pro případ odstoupení povinny vrátit vše, co si v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitosti vzájemně plnily.

## **VII. Předání Nemovitosti**

1. Strana prodávající se zavazuje předat Nemovitosti Straně kupující nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne úhrady Kupní ceny. Do doby provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy není Strana kupující oprávněna provádět v Nemovitosti jakékoliv stavební úpravy.
2. O předání Nemovitosti bude pořízen písemný předávací protokol, ve kterém budou vyznačeny stavy měřidel, podepsaný oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k předání Nemovitosti a k přehlášení Strany prodávající na Stranu kupující u jednotlivých dodavatelů energií a služeb nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne předání Nemovitosti. Veškeré úhrady za služby, energie a ostatní poplatky týkající se Nemovitosti jdou až do dne jejich protokolárního předání Straně kupující k tíži Strany prodávající.
4. Strana kupující ponese nebezpečí škody na Nemovitosti ode dne převzetí Nemovitosti.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za nápadně nevýhodných podmínek pro žádnou ze smluvních stran.
2. Strana prodávající je povinna podat návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne úhrady celé výše Kupní ceny.
3. Správní poplatek za zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy je povinna uhradit Strana prodávající.

4. Smluvní strany se dohodly pro případ, že Strana kupující neuhradí Kupní cenu v souladu s touto Smlouvou ani v dodatečně lhůtě jednoho (1) měsíce, že je Strana prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě je Strana kupující povinna uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly, že Strana prodávající je oprávněna jednostranně započíst Zálohu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) dle článku II. odst. 2 této Smlouvy proti pohledávce na úhradu smluvní pokuty dle tohoto odstavce za Stranou kupující.
5. Jakékoli právní vztahy této Smlouvy, které zde nejsou výslovně upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato Smlouva nesmí být pozměňována, doplňována či měněna jinak než písemnými, řádně očíslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
7. Tato Smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) stejnopisech s platností originálu. Jeden (1) stejnopis bude použit pro zápis vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, po dvou (2) stejnopisech obdrží každý z účastníků této Smlouvy.

Přílohy: Příloha č. 1 projektová dokumentace Nemovitosti

NA DŮKAZ TOHO, že si Smluvní strany Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají na základě pravé a svobodné vůle, nikoli v omylu, za spravedlivých podmínek, a nikoli pod nátlakem anebo v tísní, připojují níže své podpisy.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
*Strana prodávající*

.....  
*Strana kupující*

.....  
*Strana prodávající*

### Článek E. Odstoupení

1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněna od této Budoucí smlouvy písemně odstoupit v případě, že ani do 31.1.2026 nebude vydáno oprávněnou osobou pravomocné rozhodnutí o udělení Dotace Budoucí kupující.
2. Odstoupení dle předchozího odstavce je Budoucí kupující oprávněna učinit nejpozději do jednoho (1) měsíce od uplynutí lhůty uvedené v předchozím odstavci.
3. V případě, že tato Budoucí smlouva zanikne, aniž by došlo k uzavření Kupní smlouvy, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucí kupující Zálohu zpět na bankovní účet, ze kterého byla Záloha odeslána nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne zániku této Budoucí smlouvy.

### Článek F. Převod Nemovitosti na třetí osobu

1. Pokud smluvní strany neuzavřou Kupní smlouvu do 30.6.2025, je Budoucí prodávající oprávněn zcizit Nemovitost třetí osobě za stejnou Kupní cenu nebo vyšší (dále jen „**Převod Nemovitosti na Zájemce**“).
2. Budoucí prodávající je povinen písemně informovat Budoucí kupující o zamýšleném Převodu Nemovitosti na Zájemce včetně výše sjednané kupní ceny se Zájemcem.
3. Nesdělí-li Budoucí kupující písemně Budoucímu prodávajícímu, že má v úmyslu Nemovitost za kupní cenu dohodnutou se Zájemcem koupit a současně ve lhůtě dvou (2) měsíců ode dne doručení písemné informace Budoucího prodávajícího o zamýšleném Převodu Nemovitosti na Zájemce Budoucímu kupujícímu neuzavře Budoucí kupující s Budoucí prodávajícím Kupní smlouvu ve znění uvedeném v této Budoucí smlouvě s výjimkou ustanovení o výši Kupní ceny, je Budoucí prodávající oprávněn uzavřít kupní smlouvu na Nemovitost se Zájemcem za kupní cenu sdělenou Budoucí kupující v písemné informaci o zamýšleném Převodu Nemovitosti na Zájemce. Kupní cenu je Budoucí prodávající oprávněna uhradit z vlastních prostředků nebo prostřednictvím dotace.
4. Dnem uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude Převod Nemovitosti na Zájemce, tato Budoucí smlouva zaniká a Budoucí prodávající je povinen vrátit Budoucí kupující Zálohu zpět na bankovní účet, ze kterého byla Záloha odeslána nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne zániku této Budoucí smlouvy.

5. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně konstatují, že oprávnění Budoucí kupující dle tohoto článku nemá povahu předkupního práva.
6. Pro odstranění pochybností smluvní strany konstatují, že Budoucí prodávající má po uplynutí dvouměsíční lhůty právo kupní smlouvu s tímto konkrétním Zájemcem uzavřít i kdyby Budoucí kupující do doby uzavření kupní smlouvy se Zájemcem Dotaci získala a učinila výzvu k uzavření Kupní smlouvy.

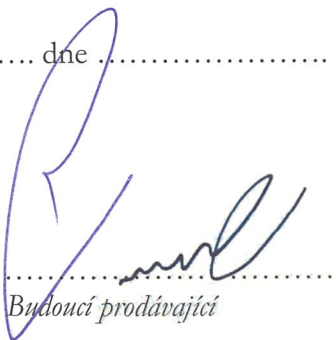
### Článek G. Závěrečná ustanovení

1. Tato Budoucí smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom (1) vyhotovení.
2. Tato Budoucí smlouva je uzavřena na dobu určitou do 28.2.2026, nebude-li v této lhůtě učiněna výzva k uzavření Kupní smlouvy, závazky stran z této Budoucí smlouvy zanikají.
3. Všechny změny nebo doplňky této Budoucí smlouvy mohou být učiněny pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.
4. Tato Budoucí smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Budoucí smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona 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.
4. Uzavření této Budoucí smlouvy bylo schváleno Radou obce Horoměřice na jeho zasedání dne 20.10.2024, číslo usnesení VD - 248 - 27/2024
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Budoucí smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato je uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, když na důkaz svobody projevu své vůle připojují svoje vlastnoruční podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 projektová dokumentace Nemovitosti

2 5 -10- 710

V ..... dne .....

  
.....  
Budoucí prodávající

Shikun&Binui Horoměřice s.r.o.  
Evropská 2758/11  
160 00 Praha 6

V Horoměřice dne 4. 11. 2024

  
.....  
Budoucí kupující

