


**SMLOUVA EVID. Č. 066992
O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ
A O PRÁVU PROVÉST STAVBU „NOVOSTAVBA ADMINISTRATIVNÍHO OBJEKTU MALÁ
CHUCHLE“**

podle ustanovení § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) a ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“)

Obchodní společnost	Podzimek a synové s.r.o.
Sídlo	Váňovská 528/22, 589 01 Třešť
IČO	46978194
DIČ	CZ46978194
Zápis v obchodním rejstříku	vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl: C, vložka: 7889
Zastoupena	Ing. Martinem Podzimekem, jednatelem
Bankovní spojení	Komerční banka, a.s., číslo účtu: 9004681/0100

(dále též jen „budoucí kupující“)

	a
Obchodní společnost	ČEPRO, a.s.
Sídlo	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČ	60193531
DIČ	CZ60193531
Zápis v obchodním rejstříku	vedeném Městským soudem v Praze, oddíl: B, vložka: 2341
Zastoupena	Mgr. Jan Duspěva, předseda představenstva společně s Ing. Mgr. Lubošem Zítkou, členem představenstva
Bankovní spojení	Komerční banka, a.s., číslo účtu: 11902931/0100
K jednání v rámci uzavřené smlouvy pověřen	

(dále též jen „budoucí prodávající“)

(Budoucí prodávající a budoucí kupující dále též společně jako „smluvní strany“)

smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní a o právu provést stavbu (dále též jen „Smlouva“)

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

1.1 Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem pozemku:

- parc. č. **78/10** – ostatní plocha, jiná plocha vše v k.ú. Malá Chuchle a obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. **29** pro k. ú. **Malá Chuchle** u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále též jen „Pozemek“). Pozemek je v blízkosti areálu provozovny čerpací stanice pohonných hmot č. **889** EuroOil **Praha Chuchle** (dále jen „ČS EuroOil“). Pozemek p.č. 78/10 je zatížen věcným břemenem kabelového vedení ve prospěch PREdistribuce, a.s., které je zapsáno v listu vlastnictví pod č.j. V-44911/2007-101.

- 1.2 Budoucí kupující připravuje akci „**Novostavba administrativního objektu Malá Chuchle**“ (dále jen „Stavba“). Budoucí kupující je současně investorem akce. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace vypracované AED project, a.s., Pod Radnicí 1235/2a, 150 00 Praha 5 - Košíře, z níž vyplývá trvalý zábor části Pozemku uvedeného v b. 1.1. této Smlouvy o úhrnné ploše cca 87 m² v k.ú. Malá Chuchle. Stavba bude zasahovat na Pozemek v předpokládaném rozsahu vyznačeném v situačním snímku, který je Přílohou č.1 k této Smlouvě.
- 1.3 Budoucí prodávající uděluje na základě rozhodnutí představenstva ze dne 18.2.2025 souhlas pro umístění a provedení Stavby při dodržení těchto podmínek pro budoucího kupujícího:
- 1.3.1. Budoucí kupující dodrží projektovou dokumentaci uvedenou v b. 1.2. této smlouvy, zejména dodrží předkládaný rozsah dotčení Pozemku budoucího prodávajícího uvedený v Příloze 1 k této Smlouvě.
- 1.3.2. Budoucí kupující písemně informuje nejpozději 14 dnů před zahájením Stavby na Pozemku budoucího prodávajícího pověřeného zástupce budoucího prodávajícího na kontaktu: ČEPRO, a.s., Vedoucí projektu pan [REDACTED] a současně na kontaktu uvedenem v záhlaví této Smlouvy.

Článek II.

Předmět Smlouvy o smlouvě budoucí kupní

- 2.1 Budoucí prodávající a Budoucí kupující se zavazují, že spolu za dále uvedených podmínek uzavřou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), kterou prodá budoucí prodávající část Pozemku v rozsahu vyplývajícím z geometr. plánu GP 330-754/2025 vyhotoveném spol. PSGeo Jihlava s.r.o. a uvedeném také v rozhodnutí příslušného správního úřadu o dělení pozemků, které bude zajištěno budoucím prodávajícím (dále též jen „**Předmět koupě**“). Budoucí kupující tento Předmět koupě koupí a přijme do svého vlastnictví ve stavu, jak stojí a leží za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- 2.2 Smluvní strany konstatují, že geometrický plán pro oddělení Předmětu prodeje/koupě (dále jen „**Geometrický plán**“) je již vypracován a budoucí prodávající i příslušný katastrální úřad jej schválili a je přílohou č. 2 této smlouvy.
- 2.3 Budoucí kupující se zavazuje do 90 dní od doručení výzvy budoucího prodávajícího uzavřít Kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k Předmětu koupě z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího. Budoucí prodávající zašle písemný návrh Kupní smlouvy spolu s výzvou k jejímu uzavření budoucímu kupujícímu do 1 měsíce od nabytí právní moci rozhodnutí o dělení pozemku. Bez ohledu na předchozí ujednání se smluvní strany zavazují uzavřít Kupní smlouvu **nejpozději do 2 let** od uzavření této Smlouvy.
- 2.4 Smluvní strany jsou do doby uzavření Kupní smlouvy vázány obsahem této Smlouvy a zavazují se, že neučiní žádné právní ani jiné kroky, které by vedly ke zmaření jejího účelu, tj. provedení Stavby a nabytí vlastnického práva budoucím kupujícím dle odst. 2.1 této Smlouvy.
- 2.5 Nesplní-li některá ze smluvních stran u povinnosti uzavřít Kupní smlouvu za podmínek stanovených touto Smlouvou ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna žádat, aby souhlas s uzavřením Kupní smlouvy nahradil svým rozhodnutím soud.
- 2.6 Smluvní strany se dohodly, že za převod vlastnického práva dle Kupní smlouvy bude budoucímu prodávajícímu vyplacena kupní cena ve výši ceny obvyklé v místě a čase stanovené znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem určeným budoucím prodávajícím. K vyplacení kupní ceny dojde za podmínek sjednaných Kupní smlouvou před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 2.7 Ke kupní ceně bude v daňových dokladech připočtena DPH v zákonem stanovené výši. Kupní cena bude uhrazena na základě faktury vystavené budoucím prodávajícím po uzavření Kupní smlouvy a zaslána budoucímu kupujícímu na adresu budoucího kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktury činí 21 dnů od vystavení. Faktura bude mít náležitosti daňového a účetního dokladu. Fakturovaná částka je zaplácena připsáním na účet budoucího prodávajícího uvedený ve faktuře s označením variabilního symbolu platby podle faktury.

Článek III. Právo provést stavbu

- 3.1 Budoucí prodávající, v souvislosti s přípravou a realizací Stavby a pro účely případného stavebního záměru před příslušným stavebním úřadem, uděluje budoucímu kupujícímu ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona souhlas provést Stavbu na/v Pozemku v rozsahu dle čl. I. odst. 1.2 této Smlouvy a za podmínek stanovených budoucím prodávajícím.
- 3.2 Budoucí prodávající se zavazuje umožnit v nezbytném rozsahu budoucímu kupujícímu a jím pověřeným třetím osobám přístup a příjezd na Pozemek za účelem přípravy i provedení Stavby za podmínek této Smlouvy.
- 3.3 Budoucí prodávající se zároveň zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu v rámci případného (příslušného) řízení vedeného stavebním úřadem týkajícího se realizace Stavby veškerou nezbytně potřebnou součinnost.
- 3.4 Budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc Korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností, k jejichž splnění se v této Smlouvě budoucí kupující zavázal, a to do 14 dnů ode dne, kdy písemné a věcně odůvodněné oznámení o uplatnění smluvní pokuty obdržel. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může činit celkem za celou dobu trvání této Smlouvy 50.000,- Kč. Vedle toho je povinen nahradit škodu vzniklou porušením povinností.
- 3.5 Budoucí prodávající na základě písemného protokolárního předání přenechá budoucímu kupujícímu k dočasnému užívání část dotčeného Pozemku vyznačeném v Příloze č. 1 na dobu uvedenou v článku 1 bodu 1.3.1., a to za účelem provedení Stavby.
- 3.6 Smluvní strany se dohodly na podmínce, že právo (souhlas) provést stavbu založené touto Smlouvou zaniká v některém z následujících případů (i) pokud nebude vydáno pravomocné stavební povolení (povolení záměru či jiné správní rozhodnutí, na jehož základě bude budoucí kupující realizovat Stavbu) na předmětnou Stavbu ani do 2 let od uzavření této Smlouvy nebo (iii) pokud budoucí kupující od realizace předmětné Stavby ve výše uvedené lhůtě upustí. Právo provést stavbu v takovém případě zaniká dnem, kdy budoucí kupující písemně oznámí tuto skutečnost budoucímu prodávajícímu.
- 3.7 Budoucí prodávající je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (s účinností doručením výpovědi budoucímu kupujícímu) z důvodu nedodržení některé z podmínek pro realizaci Stavby uvedených v odst. 1.3 této Smlouvy budoucím kupujícím, přičemž výpověď lze podat až poté, co budoucí prodávající druhou stranu vyzve k nápravě vadného stavu a k této nápravě nedojde ani ve lhůtě stanovené budoucím prodávajícím.

Článek IV. Ostatní ujednání

- 4.1 Uzavřením této Smlouvy nejsou dotčena práva budoucího prodávajícího jako účastníka příslušných správních řízení ve věci Stavby.
- 4.2 Veškeré náklady spojené s vyhotovením (pokud vyhotovení budoucí prodávající zajistí) a implementací Geometrického plánu do GIS budoucího prodávajícího a s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí a vypracováním znaleckého posudku o ceně Předmětu prodeje/koupe se zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu budoucí kupující. Úhrada bude provedena na základě faktury vystavené a zaslané budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo do jeho datové schránky. Splatnost faktury činí 14 dnů od vystavení. Faktura bude mít náležitosti daňového a účetního dokladu a bude doložena doklady o výši účtovaných nákladů. Fakturovaná částka je zaplácena připsáním na účet budoucího prodávajícího uvedený ve faktuře s označením variabilního symbolu platby podle faktury.

Článek V. Závěrečná ustanovení

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření, nestanoví-li obecně závazný právní předpis něco jiného. Dnem uzavření je den, který je uveden u podpisů smluvních stran, je-li takto označeno více dní, má se za to, že dnem uzavření je den pozdější. Smluvní strany vedeny dobrou vírou v nabytí účinnosti této smlouvy se dohodly, že poskytnou-li si s odkazem na tuto smlouvu od okamžiku její platnosti do okamžiku její účinnosti jakékoliv vzájemné plnění odpovídající předmětu této Smlouvy, pak se na toto plnění uplatní podmínky, zejména práva a povinnosti smluvních stran, stanovené touto smlouvou. Toto ujednání se vztahuje výlučně na plnění poskytnuté s výslovným odkazem na tuto Smlouvu a/nebo, je-li bez jakýchkoliv pochybností zřejmé, že je takové plnění poskytováno smluvní stranou na základě této Smlouvy.
- 5.2 Přijetí návrhu této Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, byť nepodstatnou, se vylučuje. Totéž platí pro uzavírání dodatků k této Smlouvě.
- 5.3 Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, formou oboustranně potvrzených číslovaných dodatků, jiná forma se vylučuje. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení Smlouvy.
- 5.4 Strany se zavazují nesdělovat žádné třetí osobě žádné informace o existenci anebo obsahu této smlouvy a informace, které o druhé smluvní straně získaly při jednáních o této smlouvě, během její platnosti i po jejím skončení bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, s výjimkou případů, kdy tak vyžaduje tato smlouva, zákon či jiný obecně závazný předpis, zejména zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.5 Smluvní doložka Compliance: Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby nevzniklo jakékoliv důvodné podezření ze spáchání trestného činu či nedošlo k samotnému spáchání trestného činu (včetně formy účastenství), které by mohlo být jakékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZTOPO“), nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců. Smluvní strany se zavazují zavést a udržovat v platnosti nezbytná preventivní opatření a dále učinit nezbytná opatření k zamezení nebo odvrácení případných následků spáchaného trestného činu. Smluvní strany prohlašují, že se nepodílí a ani v minulosti se nepodílely na páčání trestné činnosti v jakékoli formě ve smyslu ZTOPO. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil s Etickým kodexem pro obchodní partnery společnosti ČEPRO, a.s. a veřejnost v platném znění (dále jen „Etický kodex“) a zavazuje se tento dodržovat na vlastní náklady a odpovědnost při plnění svých závazků vzniklých z této smlouvy. Etický kodex v platném znění je uveřejněn na webových stránkách ČEPRO, a.s. (www.ceproas.cz). ČEPRO, a.s. je oprávněno Etický kodex jednostranně měnit k 31. 12. příslušného kalendářního roku, přičemž Etický kodex v aktuálním znění v případě změny vždy k tomuto datu zveřejní na shora uvedených webových stránkách. Povinnosti vyplývající z Etického kodexu se vztahují zejména na trestné činy přijetí úplatku, nepřímého úplatkářství, podplácení a legalizace výnosů z trestné činnosti, přičemž důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty těchto trestných činů je příslušná smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně bez ohledu a nad rámec splnění případné zákonné oznamovací povinnosti. Budoucí kupující se dále zavazuje poskytovat součinnost v mezích dovolených právními předpisy pro účely prověřování důvodnosti oznámení dle zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, v platném znění. Budoucí kupující bere na vědomí, že společnost ČEPRO, a.s. není povinna sdělovat záměr svého šetření. Smluvní strany se zavazují a prohlašují, že splňují a budou po celou dobu trvání této Smlouvy dodržovat a splňovat kritéria a standardy chování společnosti ČEPRO, a.s. v obchodním styku, specifikované a uveřejněné na adrese <https://www.ceproas.cz/vyberova-rizeni> a etické zásady, obsažené v Etickém kodexu. Smluvní strany se zavazují si navzájem neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného jednání, které je v rozporu se zásadami této smluvní doložky Compliance a mohlo by souviset s plněním smlouvy nebo s jejím uzavíráním.
- 5.6 Budoucí prodávající pro účely plnění této Smlouvy, případně pro účely ochrany oprávněných zájmů budoucího kupujícího zpracovává osobní údaje budoucího kupujícího, případně jeho zástupců/zaměstnanců. Bližší informace o tomto zpracování včetně práv budoucího prodávajícího jako

subjektu údajů jsou uveřejněny na www.ceproas.cz v sekci Ochrana osobních údajů.

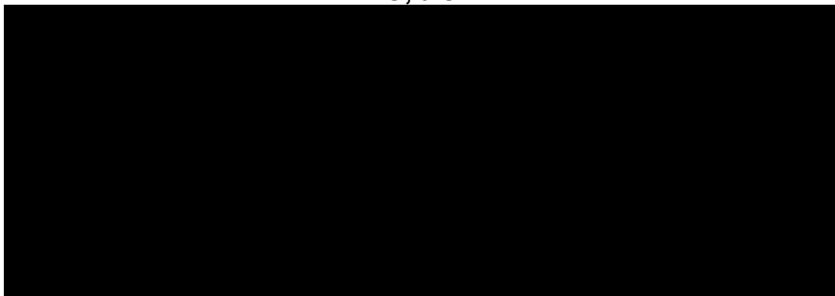
5.7 Pro případ, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, smluvní strany si sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy včetně jejich případných dodatků v registru smluv zajistí budoucí prodávající v souladu se zákonem o registru smluv. V případě, že Smlouva nebude v registru smluv ze strany budoucí prodávající uveřejněna ve lhůtě a ve formátu dle zákona o registru smluv, budoucí kupující vyzve písemně budoucí prodávající emailovou zprávou odeslanou na ceproas@ceproas.cz ke zjednání nápravy. Budoucí kupující se tímto vzdává možnosti sám ve smyslu ustanovení § 5 zákona o registru smluv uveřejnit Smlouvu v registru smluv či již uveřejněnou Smlouvu opravit. V případě porušení zákazu uveřejnění či opravy Smlouvy v registru smluv ze strany budoucího kupujícího, může budoucí prodávající požadovat po budoucí kupující zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující svým podpisem této Smlouvy souhlasí s uveřejněním Smlouvy v plném rozsahu po anonymizaci údajů, které dle názoru budoucí prodávající naplňují zákonnou výjimku z povinnosti uveřejnění.

5.8 Smlouva je podepsána v el. podobě, kterou oprávnění zástupci smluvních stran podepíší svými platnými a uznávanými el. podpisy v souladu se zák. č. 297/2016 Sb. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

1. situační zakres s vyznačením předpokládaného rozsahu Předmětu koupě
2. geometrický plán dle smlouvy

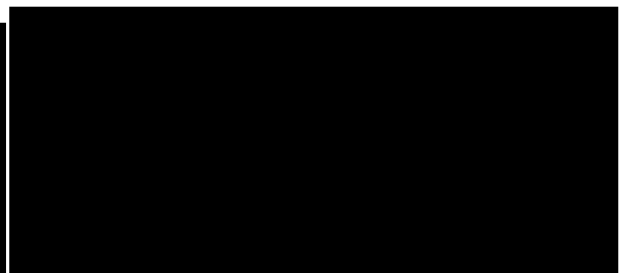
V Praze dne dle el. podpisu

Budoucí prodávající
ČEPRO, a.s.



V Třešti dne dle el. podpisu

Budoucí kupující



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

str.

1

Dosavadní stav			Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stav by	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha							m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí
78/10	19	56	ostat.pl. jiná plocha	78/10	18	69	ostat.pl. jiná plocha				0	78/10		29	18	69	
				78/22		87	ostat.pl. jiná plocha				0	78/10		29		87	
	19	56			19	56											

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kvality	Poznámka
	Y	X			
78-19	745680,27	1049672,65	3		sloupek plotu
102-42	745684,75	1049697,41	6		dř.kolík u plotu
120-290	745682,42	1049698,09	6		barva na obrubníku
1	745684,49	1049697,49	6		dř.kolík
2	745682,82	1049688,58	3		doč. kolík-ohr. výstavbou

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</p>	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřičských inženýrů: 3058	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřičských inženýrů:
	Dne: 01.10.2025 Číslo: 181/2025	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Výhotovil: PSGeo Jihlava s.r.o. Havlíčková 111 Jihlava, 58601	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 330-754/2025	[redacted]	
Okres: PRAHA	Katastrální úřad pro hlavní město Praha,	
Obec: MALÁ CHUCHLE	Katastrální pracoviště Praha	
Kat. území: PRAHA 8-4/3	PGP-4108/2025 -101	
Mapový list: PRAHA 8-4/3	2025.10.06 13:07:06 +02'00'	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		

