

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

číslo Smlouvy: 2026/OSM/0072/DSOB

FINEP Prosek bytová 12 k.s.

IČO: 29016380, DIČ: CZ29016380

se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsána v OR z MS v Praze, sp. zn. A 78431

zastoupena PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC. za FINEP PROSEK FUND,

Santa Venera, 435 Triq Il-Kbira San Guzzepp, SVR 1011, Maltská republika, reg. č. SV 113,

komplementářem jehož při výkonu funkce zastupuje Ing. Tomáš Zaněk

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, Vysočany, 180 49 Praha 9

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jako „**Budoucí kupující**“)

uzavírají dle ust. § 1785, ust. § 2079 a ust. § 2128 a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“) tuto Smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ujednání, předmět budoucí koupě

1.1. **Budoucí prodávající** prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- **Pozemek parc. č. 644/132**, druh: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, o výměře 2.003 m², zapsaný v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 9393 pro k.ú. Prosek, obec Praha hl. m. Praze; a

- **Pozemek parc. č. 644/134**, druh: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, o výměře 210 m², zapsaný v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 9393 pro k.ú. Prosek, obec Praha hl. m. Praze; a

(oba pozemky uvedené v tomto odstavci také souhrnně jen jako „**Pozemky**“)

1.2. Budoucí prodávající připravuje na Pozemcích stavbu bytového domu, jehož projekt je ve fázi vydaného pravomocného společného rozhodnutí, přičemž projektová dokumentace stavby včetně pravomocného společného rozhodnutí je nedílnou přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Stavba**“). Pozemky spolu funkčně souvisejí a budou sloužit k užívání v souvislosti s užíváním Stavby.

1.3. Budoucí kupující má zájem od Budoucího prodávajícího po úplném dokončení a kolaudaci Stavby Pozemky jako celek včetně Stavby, jež bude součástí Pozemků, resp. součástí alespoň jednoho z nich, koupit do svého výlučného vlastnictví a Stavbu užívat jako bytový dům. Smluvní strany proto uzavírají tuto Smlouvu, jejímž předmětem je vzájemný závazek smluvních stran uzavřít spolu v budoucnu, po úplném dokončení a pravomocné kolaudaci Stavby, kupní smlouvu, jíž Budoucí prodávající převede vlastnické právo k Pozemkům včetně Stavby a veškerých jejich dalších součástí a příslušenství a souvisejících práv na Budoucího kupujícího. Součástí této Smlouvy je rovněž ujednání zálohových plateb na zaplacení kupní ceny ze strany Budoucího kupujícího, utvrzujících závazky smluvních stran z této Smlouvy a chránících investici Budoucího kupujícího před inflačními vlivy.

1.4. Budoucí kupující jako správce majetku hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 (dále jen „**hlavní město Praha**“), vykonávající práva vlastníka ke svěřenému majetku, nabývá majetek svým jménem do výlučného vlastnictví hlavního města Prahy a své svěřené správy na základě zákona č. 134/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy. Dle citovaných právních předpisů je Budoucí kupující oprávněn uzavřít tuto Smlouvu i budoucí kupní smlouvu. Tam, kde se v této Smlouvě i budoucí kupní smlouvě mluví o nabytí vlastnického práva Budoucím kupujícím, má se na mysli nabytí vlastnického práva hlavního města Prahy a svěřené správy Budoucího kupujícího.

II.

Závazek uzavřít Kupní smlouvu

2.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít spolu kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem ve znění, které je nedílnou a závaznou přílohou č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude koupě Pozemků včetně všech jejich součástí a příslušenství, zejména včetně zcela dokončené, pravomocně zkolaudované Stavby, řádně a plně převzaté Budoucím prodávajícím od jejího zhotovitele a způsobilé k užívání jako bytový dům. Kupní smlouva bude uzavřena tak, že po pravomocné kolaudaci Stavby je kterákoliv smluvní strana oprávněna druhou smluvní stranu k uzavření Kupní smlouvy písemně vyzvat, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne právní moci kolaudace Stavby. Smluvní strana, již je výzva dle předchozí věty druhou smluvní stranou doručena, je povinna Kupní smlouvu uzavřít ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení výzvy. V téže lhůtě ode dne doručení výzvy je povinna Kupní smlouvu uzavřít rovněž smluvní strana, jež výzvu odeslala. Kupní smlouva bude plně respektovat text dle přílohy č. 2 této Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany při uzavírání Kupní smlouvy shodným projevem vůle na úpravě dílčích ujednání textu. Úpravy se nebudou týkat podstatných náležitostí Kupní smlouvy dle přílohy č. 2 a dle odst. 2.4 této Smlouvy.

2.2. Budoucí prodávající je povinen Budoucího kupujícího o pravomocném kolaudačním rozhodnutí ke Stavbě bezodkladně, nejpozději však do 10 pracovních dnů od jeho právní moci, informovat. Neučiní-li tak, o dobu jeho prodlení se splněním této povinnosti se prodlužuje lhůta Budoucího kupujícího učinit výzvu dle odst. 2.1.

2.3. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit výstavbu Stavby tak, aby byla pravomocně zkolaudována, převzata od zhotovitele a reálně schopna užívání jako bytový dům nejpozději do 30.06.2027. V případě porušení této povinnosti zaplatí Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny za každý kalendářní měsíc prodlení, a to i započatý. Budoucí kupující je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit, jeho právo na smluvní pokutu až do odstoupení tím není dotčeno.

2.4. Pozemky budou převedeny z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího za kupní cenu ve výši **356.887.997,- Kč bez DPH**; slovy: tři sta padesát šest milionů osm set osmdesát sedm tisíc devět set devadesát sedm korun českých (dále jen „**Kupní cena**“). K částce bude připočtena DPH v zákonné sazbě 12 %.

2.5. Budoucí prodávající se jako profesionál v oboru dle ust. § 5 OZ zavazuje, že Stavba bude provedena v plném souladu s projektovou dokumentací včetně stavebního povolení / územního rozhodnutí dle přílohy č. 1 této Smlouvy, že bude v době uzavírání Kupní smlouvy způsobilá k užívání a bez jakýchkoliv vad, které by samy o sobě či ve spojení s jinými bránily v užívání Stavby funkčně nebo esteticky či její užívání podstatným způsobem omezovaly. Budoucí prodávající se zavazuje řádně dohlížet na výstavbu Stavby, vykonávat řádný stavební dozor dle platných právních předpisů, shromažďovat veškerou předepsanou dokumentaci skutečného provádění Stavby, od dodavatele stavebních prací Stavbu převzít jako řádně dokončenou po úplné, řádné a náležité kontrole a uplatňovat řádně a včas veškeré reklamace a odpovědnost zhotovitele za vady. V opačném případě Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za škodu. Budoucí kupující je oprávněn ode dne uzavření této Smlouvy vykonávat v průběhu výstavby vlastní technický dozor v obvyklém rozsahu.

2.6. Budoucí prodávající se zavazuje ujednat se zhotovitelem Stavby odpovědnost za vady a záruku za jakost tak, aby je mohl Budoucí kupující po převodu vlastnického práva k Pozemkům na základě Kupní smlouvy uplatňovat v plném rozsahu dle čl. V. vzorové Kupní smlouvy, která je přílohou č. 2 této Smlouvy. V opačném případě Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za škodu. Budoucí prodávající se zavazuje ujednat se zhotovitelem Stavby povinnost zhotovitele Stavby mít po celou dobu realizace Stavby sjednáno pojištění zhotovitele Stavby v odpovídajícím rozsahu dle hodnoty Stavby a také pojištění zhotovitele Stavby proti úpadku.

III.

Zálohové platby

3.1. Před uzavřením Kupní smlouvy se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu zálohové platby na ujednanou Kupní cenu, a to v termínech a v částkách tak, jak jsou v návaznosti na jednotlivé etapy Stavby uvedeny v platebním harmonogramu, který je nedílnou přílohou č. 3 této Smlouvy.

3.2. Jednotlivé zálohové platby na Kupní cenu Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu zaplatí bezhotovostním převodem na bankovní účet, vedený na jméno Prodávajícího u [REDACTED], a to na základě Budoucím prodávajícím vystavených zálohových faktur s náležitostmi dle odst. 3.3. této Smlouvy. Budoucí prodávající každou zálohovou fakturu v termínech uvedených v příloze č. 3 této Smlouvy, splatnost faktury je 30 kalendářních dnů.

3.3. Jakákoliv faktura vystavená dle této Smlouvy musí mít veškeré náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Faktury musí být označeny číslem této Smlouvy. Částka k plnění bude vždy uváděna bez DPH i s DPH a dále výše DPH. V případě, že účetní doklad nebude mít odpovídající náležitosti, je Budoucí kupující oprávněn zaslat jej ve lhůtě splatnosti zpět Budoucímu prodávajícímu k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení s placením; lhůta splatnosti počíná běžet znovu od opětovného doručení náležitě doplněných či opravených dokladů.

3.4. Stane-li se Budoucí prodávající nespolehlivým plátcem daně dle ust. § 106a zákona o dani z přidané hodnoty, je Budoucí kupující oprávněn uhradit Budoucímu prodávajícímu za zdanitelné plnění částku bez DPH a úhradu samotné DPH provést přímo na účet příslušného správce daně dle ust. § 109a zákona o DPH. Zaplacením částky ve výši DPH na účet správce daně Budoucího prodávajícího a zaplacením ceny bez DPH Budoucímu prodávajícímu je splněn závazek Budoucího kupujícího uhradit ujednanou platbu. Nebude-li bankovní účet Budoucího prodávajícího registrován u finančního úřadu a řádně uveřejněn, není Budoucí kupující v prodlení s úhradou kupní ceny, dokud Budoucí prodávající nedostatek nenapraví a písemně to neoznámí Budoucímu kupujícímu. Ode dne doručení oznámení začíná běžet nová lhůta splatnosti.

3.5. Platební harmonogram, který je přílohou č. 3 této Smlouvy, bude též přílohou Kupní smlouvy. Zálohy zaplacené dle této Smlouvy budou v odpovídajícím rozsahu započítány na Kupní cenu dle Kupní smlouvy.

3.6. Zanikne-li tato Smlouva z jakéhokoliv důvodu, aniž by byla platně uzavřena Kupní smlouva, Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu vrátí všechny Budoucím kupujícím zaplacené zálohy, a to v plné výši, do 30 kalendářních dnů ode dne zániku Smlouvy.

3.7. Je-li Budoucí kupující v prodlení s úhradou kterékoliv z ujednaných zálohových plateb delším než 30 dnů a platbu dodatečně neuhradí ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

IV.

Další povinnosti smluvních stran, sankce a odstoupení od Smlouvy

4.1. Nesplní-li kterákoliv smluvní strana svou povinnost uzavřít Kupní smlouvu ve lhůt dle odst. 2.1. této Smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna obrátit se na soud s návrhem, aby obsah Kupní smlouvy určil ve smyslu ust. § 1787 OZ, tj. nahradil projev vůle smluvní strany, která je v prodlení, a to ve lhůtě 1 roku ode dne marného uplynutí lhůty k uzavření Kupní smlouvy dle odst. 2.1. této Smlouvy. Nehledě na ujednání předchozí věty je Budoucí prodávající, který je v prodlení s uzavřením Kupní smlouvy, povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých) za každý jeden, byť i započatý kalendářní měsíc prodlení. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvní pokuty dle přechozí věty je s ohledem na to, že Budoucí kupující žádá o veřejnou dotaci, která by prodlením Budoucího prodávajícího mohla být ohrožena, přiměřená a nepřejí si její moderaci soudem.

4.2. Budoucí kupující není v prodlení s uzavřením Kupní smlouvy, nebyla-li mu přiznána finanční podpora na nákup Pozemků z programu „Dostupné nájemní bydlení“ ze strany Státního fondu podpory investic. V případě nepřiznání či nevyplacení uvedené podpory je dále Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to bez jakékoliv sankce.

4.3. Smluvní strany nejsou v prodlení v případě, že jim v plnění povinností dle této Smlouvy objektivně a doložitelně zabránil vyšší moc ve smyslu jejího ustáleného judikurního výkladu, zejména živelní, přírodní, pandemické vlivy, válečné či jiné obdobné stavy. Budoucí kupující není v prodlení v případě, že je jeho nečinnost je způsobena neschopností zastupitelstva Městské části Praha 9 se usnášet.

4.4. Budoucí prodávající se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy nepřevede Pozemky, žádný z nich ani žádnou jejich část na třetí osobu, nezatíží jej zástavním právem, právem odpovídajícím věcnému břemenu ani žádným jiným věcným právem, s výjimkou věcných práv prokazatelně souvisejících, nezbytných a potřebných pro výstavbu, funkčnost a užívání Stavby a jsoucích v prokazatelném zájmu jejího vlastníka, a neučiní nic, co by snížilo jejich hodnotu. Budoucí prodávající se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy nezatíží Pozemky, žádný z nich ani žádnou jejich část žádným závazkem, který by bránil či ztěžoval splnění této Smlouvy. V případě porušení povinností uvedené v předchozí větě Budoucí prodávající odpovídá Budoucímu kupujícímu za škodu a Budoucí kupující je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

4.5. Zaplacením kterékoliv smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčen nárok poškozené smluvní strany na náhradu škody, za kterou se považuje i případné zmaření či krácení finanční podpory Budoucího kupujícího dle odst. 4.2. v důsledku porušení právních povinností Budoucího prodávajícího.

4.6. Budoucí prodávající je povinen bezodkladně písemně oznámit Budoucímu kupujícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na uzavření Kupní smlouvy, podobu, kvalitu či termín kolaudace Stavby. V případě porušení této povinnosti má Kupující právo od Smlouvy odstoupit a Budoucí prodávající mu odpovídá za škodu.

4.7. Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 15 dnů od doručení výzvy k jejich úhradě. Budoucí kupující je dále oprávněn si je po uzavření Kupní smlouvy jednostranně započíst písemným oznámením, doručeným Budoucímu prodávajícímu, proti své povinnosti zaplatit kupní cenu dle Kupní smlouvy.

V.

Závěrečná ujednání

5.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že vzájemné plnění dle této Smlouvy a dle budoucí Kupní smlouvy tak, jak je její text uveden v příloze č. 2 této Smlouvy, je přiměřené a ze smluvního vztahu pro vyloučení pochybností vylučují užití ustanovení § 1793 až 1795 OZ.

5.2. Doručováno bude skrze datové schránky či na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí, že písemnost je doručena i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb, nevyzvedne. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu písemně informovat nejpozději do 3 pracovních dnů. Neoznámí-li druhá strana změnu adresy, platí, že zásilka byla ve sféře dosahu adresáta na původní adrese.

5.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, které v zákonné lhůtě zajistí Budoucí kupující.

5.4. Budoucí prodávající je srozuměn s publicitou obecních smluv, zejména s tím, že Budoucí kupující je povinnou osobou dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, dle zákona č. 134/20126

Sb., o zadávání veřejných zakázek, a dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím; obsah této Smlouvy Budoucí kupující plně uveřejní ve veřejně přístupné databázi smluv, v registru smluv, případně také na profilu zadavatele, a může jej zpřístupňovat žadatelům o informace. Budoucí kupující proto prohlašuje, že žádnou část této Smlouvy nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

5.5. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze ve formě písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5.6. Smlouva je vyhotovena ve 4 originálních stejnopisech, z nichž 2 obdrží Budoucí prodávající a 2 Budoucí kupující.

5.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha 9 dne 9. 9. 2025, číslo usnesení 41/2025.

5.8. Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Úplná projektová dokumentace Stavby vč. stavebního povolení / územního rozhodnutí
- 2) Vzorový text budoucí Kupní smlouvy
- 3) Platební harmonogram – zálohové platby a úhrada Kupní ceny

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Budoucí prodávající
FINEP Prosek bytová 12 k.s.
PRAGUE DEVELOPMENTN SICAV PLC.
za FINEP PROSEK FUND
Ing. Tomáš Zaněk, pověřený zástupce

Budoucí kupující
Městská část Praha 9
Mgr. Tomáš Portlík, starosta