

Příloha č. 2
Smlouvy o smlouvě budoucí kupní
VZOR
Kupní smlouva
o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem

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 „**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 „**Kupující**“)

uzavírají dle ust. § 2079 a § 2128 a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“)
tuto Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci / nemovitým věcem (dále jen
„**Smlouva**“):

I.

Úvodní ujednání, Předmět koupě

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující následujících nemovitých věcí:

- **Pozemek parc. č.** _____, druh: _____, způsob využití: _____, o výměře _____ m², jehož součástí je stavba, budova _____, druh: _____; zapsaný v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním

pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. _____ pro k.ú. Prosek, obec Praha hl. m. Praze;

- **Pozemek parc. č.** _____, druh: _____, způsob využití: _____, o výměře _____ m², jehož součástí je stavba, budova _____, druh: _____; zapsaný v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. _____ pro k.ú. Prosek, obec Praha hl. m. Praze;

Výše uvedené bude před uzavřením smlouvy přizpůsobeno skutečnému stavu – počtu pozemků a jejich označení po dokončení bytového domu, včetně vyznačení, kterého pozemku je dům součástí).

1.2. Předmětem převodu jsou všechny nemovité věci uvedené v odst. 1.1. této Smlouvy (dále souhrnně jen jako „**Předmět koupě**“).

1.3. 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 Předmět koupě dle této Smlouvy 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 Kupující oprávněn uzavřít tuto Smlouvu. Tam, kde se v této Smlouvě mluví o nabytí vlastnického práva Kupujícím, má se na mysli nabytí vlastnického práva hlavního města Prahy a svěřené správy Kupujícího.

II. Koupě

2.1. Prodávající touto Smlouvou převádí do výlučného vlastnictví Kupujícího Předmět koupě jako celek se všemi jeho součástmi, příslušenstvím a souvisejícími právy, Kupující Předmět koupě do vlastnictví jako celek se všemi jeho součástmi, příslušenstvím a souvisejícími právy přijímá a zavazuje se uhradit za to Prodávajícímu touto Smlouvou ujednanou kupní cenu. Prodávající se zavazuje Kupujícímu Předmět koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím předat a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost k účinnému nabytí vlastnického práva jeho vkladem do katastru nemovitostí.

2.2. Prodávající Předmět koupě Kupujícímu protokolárně předá do 10 pracovních dnů ode dne provedení pravomocného vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

III. Kupní cena

3.1. Kupující zaplatí Prodávajícímu za převod Předmětu koupě jako celku 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.

3.2. Výše kupní ceny je určena dohodou smluvních stran na základě Prodávajícím podané nabídky v zadávacím řízení na nadlimitní veřejnou zakázku s názvem „Bytový dům pro dostupné bydlení v Městské části Praha 9“ a její přiměřenost je verifikována znaleckým posudkem o stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovité věci, pol. číslo _____ (u znalce č. _____), zhotoveného _____; náklady na vypracování znaleckého posudku nese Kupující. Výše kupní ceny je úplná, celková, konečná a nepřekročitelná a zahrnuje veškeré plnění dle této Smlouvy včetně práv vyplývajících z odpovědnosti zhotovitele za vady a za jakost.

3.3. Kupní cenu Kupující Prodávajícímu zaplatí tak, že:

a) ke dni uzavření této Smlouvy jsou na Kupní cenu automaticky započteny veškeré Kupující již zaplacené zálohové platby, uvedené v platebním harmonogramu, který je nedílnou přílohou č. 2 této Smlouvy; Prodávající potvrzuje, že od Kupujícího obdržel veškeré zálohové platby dle platebního harmonogramu, který je nedílnou přílohou č. 2 této Smlouvy.

b) zbývající část Kupní ceny, jež není dle přílohy č. 2 uhrazena zálohovými platbami, zaplatí Kupující Prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet, vedený na jméno Prodávajícího u _____, a to na základě Prodávajícím vystavené řádné faktury na celou Kupní cenu, s vyznačením provedeného zápočtu, s náležitostmi dle odst.

3.4. této Smlouvy. Prodávající řádnou fakturu vystaví nejdříve po provedení pravomocného vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, splatnost faktury je 30 kalendářních dnů.

3.4. 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 Kupující oprávněn zaslat jej ve lhůtě splatnosti zpět Prodávajícímu k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení s placením; lhůta splatnosti počíná běžet znovu od opětovného doručení náležitě doplněných či opravených dokladů.

3.5. Stane-li se Prodávající nespolehlivým plátcem daně dle ust. § 106a zákona o dani z přidané hodnoty, je Kupující oprávněn uhradit 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 Prodávajícího a zaplacením ceny bez DPH Prodávajícímu je splněn závazek Kupujícího uhradit ujednanou cenu. Nebude-li bankovní účet Prodávajícího registrován u finančního úřadu a řádně uveřejněn, není Kupující v prodlení s úhradou kupní ceny, dokud Prodávající nedostatek nenapraví a písemně to neoznámí Kupujícímu. Ode dne doručení oznámení začíná běžet nová lhůta splatnosti.

IV.

Prohlášení a další závazky smluvních stran

4.1. Prodávající prohlašuje, že jeho výlučné vlastnické právo k Předmětu koupě ani žádné jeho části, součásti, příslušenství nebylo a není nikým zpochybněno, že Předmět koupě ani žádná jeho část, součást či příslušenství nejsou zatíženy zástavními ani předkupními právy a dále ani žádnými jinými věcnými právy vč. věcných břemen, než která jsou ke dni uzavření této Smlouvy výslovně uvedena na výpisu z katastru nemovitostí, jenž tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy (včetně dluhů dle ust. § 1893 OZ), Předmět koupě není zatížen žádnými závazkovými právy třetích osob, včetně budoucích závazků. Prodávající prohlašuje, že k Předmětu koupě nesjednal žádná věcná či závazková práva dle tohoto odstavce, která mohou vzniknout v budoucnu s výjimkou práv Kupujícího. V případě nepravdivosti jakékoliv části prohlášení dle tohoto odstavce je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

4.2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě vázne zástavní právo a s ním související závazky ve prospěch České spořitelny, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4 (dále jen „**zástavní věřitel**“), Prodávajícím zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN/68/25/LGL ze dne 30.07.2025, právní účinky vkladu ke dni 31.07.2025, vkladové řízení č.j. V-48915/2025-101. Zástavní právo bylo sjednáno k zajištění pohledávky z bankovního úvěru poskytnutého k financování stavby, která je součástí Předmětu koupě, v rámci projektu „Nad Krocínkou IV – domy B5B6B7“. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že spolu s převodem vlastnického práva k Předmětu koupě dle této Smlouvy nepřechází na Kupujícího žádná

pohledávka za Prodávajícím, zajištěná zástavním právem popsaným v tomto odstavci. Veškeré uvedené pohledávky je povinen nadále uhradit zástavnímu věřiteli pouze Prodávající. Prodávající se zavazuje zabezpečit úplný zánik výše uvedeného zástavního práva váznoucího na Předmětu koupě včetně všech s ním souvisejících závazků, zapsaných v katastru nemovitostí, a to do 90 dnů ode dne připsání celé kupní ceny dle této Smlouvy na bankovní účet Prodávajícího, ujednaný v této Smlouvě. V případě porušení povinnosti Prodávajícího dle předchozí věty je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Veškeré náklady související se zánikem a následným výmazem zástavního práva a s ním souvisejících závazků nese Prodávající.

4.3. Prodávající prohlašuje, že ve vztahu k Předmětu koupě ani žádné jeho části se nevede žádný soudní spor, správní ani jiné řízení, že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba nárokovala práva k Předmětu koupě nebo že by jakýkoliv spor o práva k Předmětu koupě dle jeho vědomí hrozil. Prodávající prohlašuje, že beze zbytku splnil veškeré své závazky vůči zhotoviteli Stavby dle čl. V. této Smlouvy, že vůči němu nemá žádný nesplněný dluh a že cena Stavby jako díla byla jejím zhotoviteli beze zbytku zaplacená. Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě není vložen jako nepeněžitý vklad do obchodní společnosti. V případě nepravdivosti jakékoliv části prohlášení dle tohoto odstavce je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

4.4. Prodávající prohlašuje, že není v úpadku, nebyl na jeho majetek prohlášen konkurz, nebylo proti němu zahájeno insolvenční řízení ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku a že mu ani nejsou známy důvody pro nastání těchto skutečností v následujících 18 měsících. Prodávající prohlašuje, že proti němu ani na jeho majetek není vedeno exekuční řízení ani neexistuje nesplněný pravomocný či vykonatelný titul nebo pohledávka, která by mohla být exekucí postižena. Pro případ, že by prohlášení v tomto odstavci nebylo pravdivé, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

4.5. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl a neshledal na něm žádné zjevné vady, zjiřitelné vizuální prohlídkou, a že je mu znám právní stav Předmětu koupě tak, jak je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy.

4.6. Prodávající prohlašuje, že Kupujícího se stavem Předmětu koupě a všech jeho součástí seznámil úplně a řádně, žádnou důležitou okolnost mu nezatajil a nejsou mu známy žádné vady dle ust. § 2084 OZ. V opačném případě má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

4.7. Prodávající je povinen bezodkladně písemně oznámit Kupujícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k Předmětu převodu podle této Smlouvy. Tato povinnost Prodávajícího trvá až do okamžiku pravomocného vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. V případě jejího nesplnění má Kupující právo od Smlouvy odstoupit.

4.8. Kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit, nebude-li mu přiznána či neobdrží-li na kupní cenu finanční podporu ze strany Státního fondu podpory investic.

4.9. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že odstoupí-li kterákoliv ze smluvních stran od této Smlouvy v souladu s jejími ujednáními či s ustanovením § 2002 OZ, odstupující strana odstupuje bez Smlouvy bez jakýchkoliv sankcí vůči odstupující smluvní straně. Odstoupení musí být provedeno vždy písemně a druhé smluvní straně doručeno.

V.

Stavba, odpovědnost za vady, záruky

5.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že účelem převodu Předmětu koupě jako celku dle této Smlouvy je zejména převod a užívání stavby, budovy č.p. _____, druh: _____, která je součástí pozemku parc. č. _____ v k.ú. Vysočany (dále jen „**Stavba**“), přičemž Stavba je novostavbou zkolaudovanou bezprostředně před uzavřením této Smlouvy. Prodávající proto Kupujícímu odpovídá za absenci vad a za jakost Stavby, jak je ujednáno níže.

5.2. Prodávající prohlašuje, že jako profesionál v oboru ve smyslu ust. § 5 OZ dohlížel na výstavbu Stavby a od dodavatele stavebních prací ji převzal jako řádně dokončenou po úplné, řádné a náležité kontrole, přičemž dospěl ke kvalifikovanému závěru, že Stavba jako předmět díla ve smyslu ust. § 2623 a násl. OZ nevykazuje vady, které by samy o sobě či ve spojení s jinými bránily v užívání Stavby funkčně nebo esteticky či její užívání podstatným způsobem omezovaly. V případě porušení závazku Prodávajícího dle tohoto odstavce odpovídá Prodávající Kupujícímu za škodu.

5.3. Prodávající převádí na Kupujícího veškerá práva vyplývající z odpovědnosti zhotovitele Stavby za vady a veškerá práva vyplývající ze zhotovitelem Stavby poskytnuté záruky za jakost, přičemž v obou případech je sjednána doba jejich trvání v délce 60 měsíců ode dne pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Délka záruční doby dodaných výrobků, komponent, technologie a předmětů postupné spotřeby, které nejsou výsledkem stavebních prací, ale byly v rámci výstavby

dodány jako hotový výrobek, komponenta či technologie, se řídí záručními podmínkami výrobce, popř. dodavatele daného výrobku, vždy však činí nejméně 24 měsíců. Prodávající se zavazuje učinit bezodkladně veškerá právní jednání nezbytná k tomu, aby zhotovitel Stavby plně odpovídal za plnění všech povinností dle tohoto odstavce přímo Kupujícímu, k čemuž mu Kupující poskytne veškerou nezbytnou součinnost. Nestane-li se tak, Prodávající se zavazuje uplatňovat veškerá práva ve prospěch Kupujícího, v opačném případě odpovídá Kupujícímu za škodu.

5.4. Prodávající prohlašuje, že právní Stav stavby plně odpovídá tomu, jak je Stavba ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí dle přílohy č. 1 této Smlouvy, včetně jejího rozdělení na jednotky, a že je v plné věcné shodě s pravomocným kolaudačním rozhodnutím, které tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Stavby.

5.5. Předmět převodu jako celek bude Prodávajícím Kupujícímu předán ve lhůtě dle odst. 2.2. této Smlouvy, a to protokolárně, přičemž o předání bude pořízen předávací protokol. Samostatný předávací protokol bude pořízen ke Stavbě. Kupující dostane přiměřenou časovou možnost si stav Předmětu převodu podrobně prohlédnout. V případě zjištěných vad, zjistitelných vizuální prohlídkou, budou vady uvedeny v zadávacím protokolu a Prodávající se je zaváže v přiměřené době, uvedené v předávacím protokolu, odstranit. Nedohodnou-li se smluvní strany na délce trvání doby, platí, že vada musí být odstraněna do 60 dnů. V případě takových vad Stavby, které by samy o sobě či ve spojení s jinými bránily v užívání Stavby funkčně nebo esteticky či její užívání podstatným způsobem omezovaly je Kupující oprávněn nepřevzít Předmět převodu jako celek, dokud Prodávající vady neodstraní, předchozí věta se užije přiměřeně.

5.6. Součástí předávky Předmětu převodu bude veškerá projektová a technická dokumentace Stavby dle platných právních předpisů a technických norem, dokumentace skutečného provedení stavby a veškeré další související doklady požadované Kupujícím. V případě jejich absence se přiměřeně užije ujednání odst. 5.5. této Smlouvy o vadách Stavby při převzetí.

5.7. Nebezpečí škody na věci a nebezpečí změny okolností přechází na Kupujícího úplným protokolárním převzetím Předmětu převodu jako celku.

5.8. I po převzetí Předmětu převodu jako celku se Prodávající zavazuje nejméně po dobu 60 měsíců od pravomocné kolaudace Stavby poskytovat Kupujícímu veškerou součinnost potřebnou k uplatňování jeho práv dle tohoto článku, poskytovat mu veškeré potřebné informace a dokumentaci.

VI.

Vklad vlastnického práva

6.1. Smluvní strany shodně navrhuji klad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k Předmětu koupě jako celku dle této Smlouvy nabude Kupující pravomocným provedením vkladu vlastnického k Pozemkům do katastru nemovitostí, jehož právní účinky nastanou ke dni, k němuž bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany se zavazují zdržet se až do provedení vkladu vlastnického práva jakýchkoliv činností či právního jednání, které by vedly ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva dle této Smlouvy. Prodávající se zavazuje po uzavření této Smlouvy Předmět koupě nezatížit žádným novým věcným ani závazkovým právem. V opačném případě má Kupující právo od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

6.2. Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě u dle této Smlouvy podá katastrálnímu úřadu Kupující bez zbytečného odkladu poté, co obdrží od hlavního města Prahy tzv. doložku správnosti dle ust. § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy. Správní poplatky, spojené s vkladovým řízením u katastrálního úřadu, uhradí Kupující.

6.3. Pro případ, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad práv dle této Smlouvy nebo k provedení vkladu nedojde z jakéhokoliv jiného důvodu, zavazují se smluvní strany uzavřít smlouvu co nejbližší obsahem i účelem této Smlouvy tak, aby byl účel této Smlouvy naplněn.

VII.

Závěrečná ujednání

7.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že vzájemné plnění dle této Smlouvy je přiměřené a ze smluvního vztahu pro vyloučení pochybností vylučují užití ustanovení § 1793 až 1795 OZ.

7.2. 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.

7.3. 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 Kupující.

7.4. Prodávající je srozuměn s publicitou obecních smluv, zejména s tím, že Kupující je povinnou osobou dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, dle zákona č. 134/2012 SB., o zadávání veřejných zakázek, a dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím; obsah této Smlouvy Kupující plně uveřejní ve veřejně přístupné databázi smluv, v registru smluv, případně také na profilu zadavatele, a může jej zpřístupňovat žadatelům o informace. Kupující proto prohlašuje, že žádnou část této Smlouvy nepovažuje za důvěrnou, za obchodní ani jiné tajemství.

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

7.6. Smlouva je vyhotovena v 5 originálních stejnopisech, z nichž 2 obdrží Prodávající, 2 Kupující a 1 stejnopis s ověřenými podpisy bude Kupujícím připojen jako vkladová listina k návrhu na vklad.

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

7.8. Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí k Předmětu koupě
- 2) Platební harmonogram – již uhrazení zálohové platby a doplatek Kupní ceny
- 3) *Geometrický plán / plány*
- 4) *Kolaudační rozhodnutí ke Stavbě*

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

FINEP Prosek bytová 12 k.s.

PRAGUE DEVELOPMENTS SICAV PLC.

za FINEP PROSEK FUND

Ing. Tomáš Zaneček, pověřený zástupce

Kupující

Městská část Praha 9

Mgr. Tomáš Portlík, starosta