Reg. č. smlouvy: ………..

**S M L O U V a**

**o SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ**

(dále jen „**Smlouva**“), **uzavřená** podle ust. § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (**„OZ**“)

v souvislosti s výstavbou dle projektu „Obytný soubor Vivus Uhříněves - 2. etapa“,

**m e z i**

**Vivus Uhříněves s.r.o**.,

se sídlem Praha 4 - Michle, Budějovická 64/5, PSČ 140 00,

IČ: 28184416, DIČ: CZ28184416, obchodní společností zapsanou v obchodním

rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu C, vložce č. 131340,

zastoupenou jednatelem panem Ing. Jiřím Pelnářem

(dále jen „**Budoucí prodávající**“), jako investorem výstavby a budoucím

převodcem komerčních jednotek určených pro provoz zdravotnického zařízení na straně jedné

**a**

**Městskou částí Praha 22**,

se sídlem Praha 22 - Uhříněves, Nové náměstí 1250/10, PSČ 104 00,

IČ: 00240915,

zastoupenou starostou panem Ing. Martinem Turnovským

(dále jen „**Budoucí kupující**“), jako budoucím nabyvatelem komerčních jednotek

do vlastnictví obce Hlavní město Praha, IČ: 00064581 na straně druhé

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále též „**Smluvní strany**“

a jednotlivě též „**Smluvní strana**“),

**za účasti**

**JUDr. Lubomíra Jelínka, advokáta** se sídlem Praha 1 - Staré Město,

U Prašné brány 1078/1, PSČ 110 00, IČ: 16161891, DIČ: CZ6309020366,

zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou

pod evidenčním číslem 03986

(dále jen „**Advokát**“), jako budoucího schovatele listin a peněžních prostředků

* 1. Úvodní prohlášení Smluvních stran
  1. Budoucí převodce prohlašuje, že
* je výlučným vlastníkem pozemků č. parc. 1060 - ostatní plocha o výměře 507 m2, č. parc. 1892 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m2, č. parc. 1898/4 - ostatní plocha o výměře 136 m2, č. parc. 1900/1 - ostatní plocha o výměře 44278 m2 a č. parc. 1900/91 - ostatní plocha o výměře 44778 m2, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále jen „**Katastrální úřad**“) na listu vlastnictví č. 3123 pro obec Praha, katastrální území Uhříněves, na nichž, resp. na jejich části představované dle stávajícího stavu katastrální evidence pozemkem č. parc. 1900/91 (dále jen „**Pozemek**“) v době uzavření této Smlouvy realizuje výstavbu ***2. etapy developerského projektu Obytný soubor Vivus Uhříněves*** (dále též „**Projekt**“ nebo „**Stavba**“);
* Pozemek je k datu uzavření této Smlouvy zatížen pouze (i) věcným břemenem/služebností umístění vodního díla na pozemku a vstupu a vjezdu na tento pozemek za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty v rozsahu dle geometrického plánu č. 1823-10/2006 ve prospěch obce Hlavního město Praha, IČ: 00064581 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12. 06. 2013, podle níž byl vklad práva do katastru nemovitostí povolen s právními účinky vkladu práva k 01. 07. 2013 rozhodnutím Katastrálního úřadu č.j. V-50354/2011-101 a (ii) věcným břemenem/služebností užívání za účelem zřízení a uložení, provozu, opravy a údržby podzemního vedení veřejné komunikační sítě v rozsahu dle geometrického plánu č. 1879-10/2006 ve prospěch obchodní společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ: 04084063 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 05. 03. 2010, podle níž byl vklad práva do katastru nemovitostí povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu č.j. V-33238/2010-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 07. 07. 2010 (společně dále jen „**Stávající Služebnosti**“);
* realizačním výstupem výstavby dle Projektu bude zejména vybudování tří bytových domů, a to bytových domů označených dle veřejnoprávních povolení jako stavební objekty „A“, „B“ ( sestávající ze sekcí „B1 a „B2“, propojených podzemním podlažím) a „C“ (sestávající ze sekcí „C1“ a „C2“, propojených podzemním podlažím), o jednom podzemním podlaží a šesti nadzemních (v případě sekce „B1“ bytového domu „B“ a v případě sekce „C1“ bytového domu „C“ vždy pouze o pěti nadzemních podlaží), v nichž postupem Budoucího prodávajícího podle § 1164 odst. 1 OZ vznikne celkem 248 bytových jednotek (z toho v objektu „A“ 58 bytů, v objektu „B“ 95 bytů a v objektu „C“ 95 bytů) a dále v objektu „A“ celkem 9 komerčních jednotek *(pozn.: Na tomto místě je uváděn stávající počet komerčních jednotek v objektu „A“ dle stavu veřejnoprávních povolení platného k datu uzavření této Smlouvy, přičemž finálním stavem v důsledku spojení osmi z těchto jednotek do čtyř v návaznosti na uzavření této Smlouvy bude snížení celkového počtu komerčních jednotek v objektu „A“ na pět)*;
* v souladu s veřejnoprávními povoleními bude vytápění všech bytových domů zajišťováno z centrální kotelny umístěné v objektu „A“, přičemž vlastníci jednotek v objektu „A“ budou povinni umožnit dodávání tepelné energie z této centrální kotelny přes příslušné přípojky rovněž do jednotek v objektech „B“ a „C“, když vlastní dodávky budou dodavatelsky zajišťovány obchodní společností Prometheus, energetické služby, a.s., člena koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČ: 63072599 (dále jen „**Dodavatel tepla**“) jako vlastníka příslušných technologických zařízení a distributora tepelné energie, a to na základě vstupu společenství vlastníků jednotek objektu „A“ do smluvních vztahů mezi Budoucím prodávajícím a Dodavatelem tepla, jmenovitě Smlouvy o dodávce a odběru tepelné energie a Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, k jejichž uzavření je Budoucí prodávající zavázán Smlouvou o budoucích smlouvách pro obytný soubor „Uhříněves 2. etapa“ v Praze 22, uzavřenou mezi Dodavatelem tepla a Budoucím prodávajícím dne 20. 07. 2015;
* pro výstavbu dle Projektu byla dne 05. 04. 2013 uzavřena smlouva o dílo mezi Budoucím prodávajícím a generálním zhotovitelem Metrostav a.s., IČ: 00014915 (dále jen „**Generální dodavatel**“), přičemž výstavba byla zahájena předáním staveniště Generálnímu dodavateli, jež se uskutečnilo dne 29. 11. 2015;
* předpokládaným termínem dokončení výstavby, tj. připravenosti ke kolaudaci je 31. 10. 2017;
* je schopen krýt náklady spojené s výstavbou dle Projektu i z mimobankovních zdrojů, jedná však v době uzavření této Smlouvy o možném poskytnutí investičního úvěru na částečné krytí nákladů spojených s výstavbou dle Projektu, a to primárně s bankou Sberbank CZ, a.s., IČ: 25083325 (dále jen „**Banka**“).
* 1. Budoucí prodávající dále prohlašuje a Budoucímu kupujícímu zaručuje, že v průběhu výstavby Projektu bude/může být Pozemek nad rámec zatížení Stávajícími Služebnostmi zatěžován pouze zástavním právem (eventuálně včetně zákazů zatížení a zcizení předmětu zástavy apod. s výjimkami souvisejícími s převodem jednotek do vlastnictví třetích osob) Banky či eventuálně jiné banky poskytující Budoucímu prodávajícímu investiční úvěr pro částečné krytí nákladů spojených s realizací Stavby a v jejích souvislostech (dále jen „**Zástavní právo Banky**“) a dále věcnými právy charakteru pozemkových služebností ve prospěch (i) vlastníků veřejných inženýrských sítí, infrastruktury, obce Hlavní město Praha a poskytovatelů dodávek energií a dalších plnění nezbytných pro řádný provoz a užívání bytových domů a jednotek v nich a (ii) vlastníků jednotek v dalších bytových domech vzniklých v rámci této etapy výstavby dle Projektu, jakož případně i jednotek v bytových domech budovaných v rámci dalších etap výstavby dle developerského projektu „Obytný soubor Vivus Uhříněves“ (společně dále jen „**Budoucí Služebnosti**“). Těmito zatíženími, jež přejdou v kontextu s aktuálním stavem platným v době zahájení převodů jednotek do vlastnictví klientů Budoucího prodávajícího, se přitom rozumí nejen v daném čase již existující zatížení z titulu Budoucích Služebností, ale i závazků z titulu smluv o budoucích smlouvách o zřízení služebností nebo smluv obdobných, směřujících ke zřízení Budoucích Služebností nebo práv příslušných dodavatelských a dalších subjektů významově pozemkovým služebnostem analogickým. Budoucí prodávající bude iniciovat po dosažení relevantního stupně výstavby (analogie vymezení podle § 1163 OZ) - pokud aktuálně platná právní úprava či výkladová praxe obecně závazných právních předpisů aplikovaná Katastrálním úřadem rovněž v kontextu s vývojem judikatury takový postup reálně umožní - zápis rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí na základě učinění prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci (tj. příslušné části Pozemku zastavěné příslušným rozestavěným bytovým domem, tvořícím její součást) na vlastnické právo k (rozestavěným) jednotkám ve smyslu § 1164 odst. 1 OZ a podle § 1166 OZ (dále jen „**Prohlášení vlastníka rozestavěného bytového domu**“), kdy jednotky v příslušném rozestavěném bytovém domě budou do katastru nemovitostí zapsány jako jednotky rozestavěné, přičemž na ně přejde zatížení Stávajícími Služebnostmi, Zástavním právem Banky (bude-li v době vkladového správního řízení dle příslušného Prohlášení vlastníka rozestavěného bytového domu k tíži Pozemku reálně zřízeno) a již v té době existující zatížení Budoucími Služebnostmi. Takto právně vzniklé rozestavěné jednotky po dokončení výstavby, vydání kolaudačního souhlasu a přidělení popisného čísla jednotlivým bytovým domům mohou být v případě potřeby změn oproti stavu danému Prohlášením vlastníka rozestavěného bytového domu finálně vymezeny odlišně, a to změnovými prohlášeními Budoucího prodávajícího (dále jen „**Finální Prohlášení**“) a v intencích Finálního Prohlášení zapsány v katastru nemovitostí. Pro vyloučení všech pochybností Budoucí prodávající výslovně akcentuje, že pokud nevznikne reálná potřeba realizovat Finální Prohlášení, rozumí se pro další obsah této Smlouvy pod tímto pojmem původní Prohlášení vlastníka rozestavěného bytového domu, jež se změní ve Finální Prohlášení doložením dokončení příslušné části Stavby spolu s dokladem o přidělení popisného čísla Katastrálnímu úřadu.
  2. Budoucí kupující prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá za účelem zkvalitnění zdravotnické infrastruktury v dané územní lokalitě, přičemž jeho záměrem je zajistit v dále specifikovaném předmětu budoucího převodu dle čl. II této Smlouvy provoz lékařských ordinací s bezbariérovým přístupem. Budoucí kupující dále prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy, směřující k budoucímu uzavření kupní smlouvy, z jejíhož titulu se vlastníkem dále specifikovaného budoucího předmětu převodu stane obec Hlavní město Praha, jsou na jeho straně nesporně naplněny veškeré zákonné podmínky dané jeho specifickým právním postavením. Budoucí kupující rovněž prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy dostatečně seznámil s veškerými relevantními dokumenty souvisejícími s výstavbou dle Projektu a že je připraven poskytovat Budoucímu prodávajícímu veškerou součinnost nezbytnou pro řádné naplnění záměru vyplývajícího z první věty tohoto odstavce, a to též v kontextu s obsahem odst. 1.4. jako účastník příslušného správního řízení před místně příslušným stavebním úřadem.
  3. Budoucí kupující bere v kontextu s obsahem třetí a čtvrté odrážky odst. 1.1. na vědomí, že stav veřejnoprávních povolení pro realizaci Stavby platný k datu uzavření této Smlouvy neodpovídá identifikaci dále vymezeného předmětu budoucího převodu, tak jak je provedena v čl. 2 a že až na základě uzavření této Smlouvy a případného definitivního vzájemného odsouhlasení konečného dispozičního řešení všech součástí předmětu budoucího převodu bude moci zahájit Budoucí prodávající iniciování vydání takového veřejnoprávního povolení ze strany příslušného stavebního úřadu, jehož nabytí právní moci bude podmínkou realizace komerčních nebytových jednotek v bytovém domě „A“ tak, aby tato odpovídala popisu předmětu budoucího převodu dle čl. 2 této Smlouvy, jakož i jeho řešení v intencích přílohové části této Smlouvy.
* 2. Základní charakteristiky předmětu budoucího převodu
* 2.1. Předmětem budoucího převodu dle této Smlouvy se rozumí po svém dokončení, tj. vydání kolaudačního souhlasu, dále specifikované čtyři budoucí nebytové komerční jednotky identifikované Finálním Prohlášením (dále je užito v případě každé takovéto komerční jednotky její označení v souladu s Přílohou č. 2 této Smlouvy, tedy označení odlišné od identifikace v budoucím Prohlášení vlastníka rozestavěného bytového domu/Finálním Prohlášení):

1. jednotka č. A1-K5 - ordinace (dále jen „**Jednotka 1**“), nacházející se v prvním podzemním podlaží bytového domu A (dále jen „**Bytový dům**“), o předpokládané celkové podlahové ploše po zaokrouhlení 65,2 m2 dle prováděcího předpisu k OZ, tj. § 3 odst. 1 a 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (tento obecně závazný právní předpis dále jen „**Nařízení vlády**“), tzn. ploše odpovídající půdorysné ploše všech místností plus půdorysné ploše všech svislých konstrukcí uvnitř Jednotky 1,
2. jednotka č. A1-K1 - ordinace (dále jen „**Jednotka 2**“), nacházející se v prvním podzemním podlaží Bytového domu, o předpokládané celkové podlahové ploše po zaokrouhlení 78,9 m2 dle Nařízení vlády,
3. jednotka č. A1-K3 - ordinace (dále jen „**Jednotka 3**“), nacházející se v prvním nadzemním podlaží Bytového domu, o předpokládané celkové podlahové ploše po zaokrouhlení 65,5 m2 dle Nařízení vlády

* a

1. jednotka č. A1-K8 - ordinace (dále jen „**Jednotka 4**“), nacházející se v prvním nadzemním podlaží Bytového domu, o předpokládané celkové podlahové ploše po zaokrouhlení 79,2 m2 dle Nařízení vlády

* (Jednotka 1, Jednotka 2, Jednotka 3 a Jednotka 4 společně dále jen „**Jednotky**“),

přičemž součástí každé z Jednotek bude ideální spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, tj. na společných částech Bytového domu, na pozemku druhové charakteristiky „zastavěná plocha a nádvoří“, tj. pozemku vyčleněném z Pozemku geometrickým plánem jako pozemek zastavěný stavbou Bytového domu, půdorysně odpovídající hranicím podzemních a nadzemních částí Bytového domu tvořícího jeho součást (dále jen „**Podíl na Nemovité věci**“) a případně též Finálním prohlášením určený ideální spoluvlastnický podíl/určené ideální spoluvlastnické podíly na nezastavěných pozemcích druhové charakteristiky „ostatní plocha“, funkčně s provozem Bytového domu souvisejících (společně dále jen „**Podíl na Nezastavěných pozemcích**“). Každá z Jednotek Jednotka je dále identifikována grafickou **Přílohou č. 2** (Schéma a umístění Jednotek tvořících předmět budoucího převodu) této Smlouvy, tvořící její nedílnou součást. Budoucí kupující si je vědom skutečnosti, že (i) součet výše uvedených výměr jednotlivých místností nemůže odpovídat shora uvedenému údaji o celkové podlahové ploše Jednotky s ohledem na vymezení pojmu podlahové plochy Jednotky dle Nařízení vlády a (ii) na nabytí Podílu na Nezastavěných pozemcích nebude na jeho straně dán právní nárok, pokud Podíl na Nezastavěných pozemcích nestanoví Budoucí prodávající svým rozhodnutím v Prohlášení vlastníka rozestavěného bytového domu/ve Finálním Prohlášení.

Velikost Podílu na Nemovité věci a identická velikost Podílu na Nezastavěných pozemcích budou stanoveny dle poměru podlahové plochy jednotky (určené dle Nařízení vlády) k podlahové ploše všech jednotek v příslušném Bytovém domě.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že skutečná celková výměra podlahové plochy převáděných Jednotek se může odchylovat od součtu výměr předpokládaných podlahových ploch uvedených v této Smlouvě o +/- 3% (měřeno ve výši 15 cm nad úrovní podlahy), přičemž taková odchylka nemá vliv na sjednanou kupní cenu. Bude-li zjištěná odchylka mimo uvedenou toleranci směrem nahoru (skutečná výměra bude vyšší), nebude mít ani tato skutečnost vliv na kupní cenu. Bude-li však zjištěná odchylka mimo uvedenou toleranci směrem dolů (skutečná výměra bude nižší), bude kupní cena v takovém případě snížena, přičemž bude kalkulováno s cenou Kč 54.885,-/1 m2 (vč. DPH). V případě, že zjištěná odchylka bude přesahovat - 10%, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
  2. Každá z Jednotek a Bytový dům, včetně všech společných částí Bytového domu a technických a technologických zařízení v nich umístěných se budou považovat za dokončené a Jednotky tak za právně způsobilé převodu do vlastnictví Budoucího kupujícího (resp. obce Hlavní město Praha prostřednictvím Budoucího kupujícího) za podmínky, že k jejich užívání bude vydán kolaudační souhlas a že Jednotky se budou nacházet ve stavu včetně vybavení a konečných úprav odpovídajících standardnímu řešení a vybavení dle popisu obsaženého v **Příloze č. 3** (Popis standardního vybavení jednotlivých Jednotek), tvořící nedílnou součást této Smlouvy. Mezi Smluvními stranami je vzájemně nesporné, že stav Jednotek vyplývající z obsahu Příloh č. 2 a č. 3 této Smlouvy zohledňuje již na základě vzájemného projednání a odsouhlasení před uzavřením Smlouvy veškeré změnové požadavky uplatněné Budoucím kupujícím a akceptované Budoucím prodávajícím a že na realizaci žádných dalších tzv. klientských změn nemá již Budoucí kupující právní nárok.
  3. Smluvní strany dále sjednávají, že výrobky nebo materiály, které jsou součástí standardního vybavení Jednotek, mohou být bez předchozího souhlasu Budoucího kupujícího zaměněny za jiné výrobky nebo materiály kvalitativně, vzhledově a cenově srovnatelné nebo lepší; případná vyšší cena těchto výrobků nebo materiálů nebude mít vliv na sjednanou kupní cenu.
  4. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu v kupní smlouvě na montážní a stavební práce u Jednotek záruku v délce trvání 36 (třicet šest) měsíců, přičemž běh záruční doby započne předáním Jednotek. Záruku v délce trvání 57 (padesáti sedmi) měsíců se Budoucí prodávající zavazuje v kupní smlouvě poskytnout Budoucímu kupujícímu na následující součásti společných částí Bytového domu: (i) střešní konstrukce a střešní krytina, (ii) svislé a vodorovné konstrukce včetně fasády a oken, (iii) rozvody inženýrských sítí. Na mechanická a elektrická zařízení , jakož i světelné zdroje v Jednotkách bude poskytnuta záruka v délce trvání 24 (dvacet čtyři) měsíce.
  5. Budoucí prodávající zaručuje Budoucímu kupujícímu, že při uzavření kupní smlouvy nebudou váznout na Jednotkách žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva výkon vlastnických práv omezující, vyjma Stávajících Služebností a Budoucích Služebností. Pokud by bylo dosud k tíži Jednotek zapsáno v katastru nemovitostí Zástavní právo Banky, je Budoucí prodávající zároveň povinen Budoucímu kupujícímu před uzavřením vlastní Kupní smlouvy doložit, že toto právo již zaniklo vzdáním se ze strany Banky jako zástavního věřitele nebo potvrzením Banky jako zástavního věřitele o zániku Zástavního práva Banky v důsledku zániku jím zajištěné pohledávky a kupní smlouva bude tak obsahovat prohlášení Budoucího prodávajícího o neexistenci zatížení Jednotek jakýmkoli zástavním právem s výjimkou zástavního práva zřízeného k zajištění pohledávek Budoucího prodávajícího na úhradu splátek kupní ceny.
  6. Budoucí kupující bere na vědomí upozornění ze strany Budoucího prodávajícího, že

1. v průběhu výstavby Bytového domu může dojít ke změnám v číslování Pozemků vyvolaným jejich dělením nebo slučováním;
2. kupní cena/kupní ceny Jednotek dle čl. 5 nezahrnují poplatky za instalaci elektroměrů a že Jednotky budou v návaznosti na uzavření Kupní smlouvy předány Budoucímu kupujícímu bez elektroměru.

* 3. Ujednání o postupu při vlastním uzavírání kupní smlouvy
  1. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se vzájemně zavazují uzavřít kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva**“), kterou budou dokončené Jednotky převedeny do vlastnictví Budoucího kupujícího (resp. prostřednictvím budoucího kupujícího do vlastnictví obce Hlavní město Praha), přičemž přípravu textu Kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí zajistí na vlastní náklady Budoucí prodávající a zašle její návrh Budoucímu kupujícímu spolu s formální výzvou k jejímu podpisu (dále jen “**Výzva**“). Text vlastní Kupní smlouvy není s ohledem na četnost pasáží formulačně závisejících zejména na obsahu Finálního Prohlášení součástí této Smlouvy, nicméně závazkem Budoucího prodávajícího je připravit text Kupní smlouvy tak, aby při začlenění všech konkrétních ujednání daných již obsahem této Smlouvy odpovídal obvyklým standardům a aby s ohledem na způsob úhrady podstatné části kupní ceny za Jednotky, tak jak vyplývá z obsahu čl. 5 odst. 5.3. této Smlouvy, bylo jeho součástí ujednání o zřízení zástavního práva (spolu se souvisejícími zápisy zákazu zcizení, zákazu dalšího zastavení atd. v intencích současné právní úpravy) ve prospěch Budoucího prodávajícího k zajištění jeho pohledávek za Budoucím kupujícím na zaplacení druhé a třetí splátky kupní ceny (zástavní právo a související zápisy společně dále jen „**Zástavní právo Prodávajícího**“).
  2. Vlastní Kupní smlouva se současným zřízením Zástavního práva Prodávajícího bude mezi Smluvními stranami uzavřena ve vzájemně dohodnutém termínu v sídle Budoucího kupujícího, a to v rámci lhůty 120 (sto dvaceti) dnů od doručení Výzvy Budoucímu kupujícímu. Budoucí prodávající je přitom oprávněn a současně i povinen odeslat Výzvu na adresu Budoucího nabyvatele uvedenou v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů poté, co bude splněna podmínka dokončení Stavby tak, že Bytový dům a Jednotky jsou již připraveny ke kolaudaci. Budoucí kupující je povinen na doručení Výzvy reagovat ve lhůtě 45 (čtyřiceti pěti) dnů vyjádřením svého souhlasu s textací zaslaného návrhu Kupní smlouvy a sdělením termínu jejího podpisu v sídle Budoucího kupujícího. Pro vyloučení případných nejasností se výslovně uvádí, že text Kupní smlouvy zaslaný Budoucímu kupujícímu spolu s Výzvou nebude moci obsahovat finální identifikaci dokončených Jednotek v souladu s jejich finální evidencí v katastru nemovitostí, tj. ve formátu číslo popisné Bytového domu/číslo Jednotky a že tato identifikace bude doplněna až do finálního znění Budoucím kupujícím jinak odsouhlaseného textu Kupní smlouvy před jejím vlastním podpisem na základě přidělení popisného čísla zkolaudovanému Bytovému domu. Podmínkou uzavření Kupní smlouvy je, že nejpozději 14 kalendářních dnů před uplynutím lhůty dle věty prvé budou ze strany Budoucího prodávajícího splněny následující podmínky:

(i) získání kolaudačního souhlasu k užívání Bytového domu včetně Jednotek, (ii) přidělení čísla popisného Bytovému domu, (iii) podání návrhu Budoucího prodávajícího Katastrálnímu úřadu na povolení vkladu Finálního Prohlášení do katastru nemovitostí.

* 1. Pokud by Budoucí kupující k zaslanému návrhu textu Kupní smlouvy uplatnil namísto jejího odsouhlasení v rámci lhůty dle poslední věty odst. 3.2. protinávrh, bude termín vlastního uzavření Kupní smlouvy adekvátně posunut o 10 (deset) pracovních dnů, v jejichž rámci Smluvní strany uskuteční jednání za účelem dosažení úplného konsensu ohledně textace Kupní smlouvy.
* 1. Kupní smlouva bude podepsána ve 4 (čtyřech) stejnopisech a současně s Kupní smlouvou bude Smluvními stranami podepsán, a to ve 3 (třech) vyhotoveních společný návrh Smluvních stran na vklad vlastnického práva, jakož i vklad zástavních práv (spolu se souvisejícími zápisy zákazu zcizení, zákazu dalšího zastavení atd. v intencích současné právní úpravy) do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh KN**“), který je určen spolu s jedním stejnopisem Kupní smlouvy určeným pro správní řízení před Katastrálním úřadem k uložení do listinné úschovy Advokáta, zavázaného provést podání těchto listin určených pro správní řízení před Katastrálním úřadem a zavázaného provést na náklady Budoucího prodávajícího rovněž úhradu příslušného správního poplatku, jak dále vyplývá z čl. 3A této Smlouvy.
* **3A. Zvláštní ujednání o advokátní úschově listin a peněžních prostředků**
* 3A.1. Smluvní strany se zejména s ohledem na sjednaný splátkový režim úhrady kupní ceny dle čl. 5 této Smlouvy dohodly v zájmu oboustranné právní jistoty s Advokátem na tom, že tento na náklady Budoucího prodávajícího bude (i) schovatelem listin určených pro správní řízení před Katastrálním úřadem, jimiž se rozumí všechny tři stejnopisy oběma Smluvními stranami již podepsaného Návrhu KN a jeden stejnopis podepsané Kupní smlouvy s ověřenými podpisy zástupců Smluvních stran (společně dále jen „**Listiny**“) a (ii) schovatelem peněžních prostředků tvořících dle čl. 5 první splátku kupní ceny, tj. částky Kč 5.000.000,-, resp. částky odpovídající dle výsledné textace Kupní smlouvy jedné třetině skutečné kupní ceny, pokud by reálně došlo ke korekci kupní ceny postupem dle čl. 2 odst. 2.2. (příslušná částka odpovídající jedné třetině reálné kupní ceny dle Kupní smlouvy dále též „**Peněžní prostředky**“).
* 3A.2. Pokud jde o předání Listin do úschovy Advokáta, dohodly se Smluvní strany na tom, že část Listin, konkrétně dvě pare Návrhu KN, bude do úschovy Advokáta předána již bezprostředně po podpisu Kupní smlouvy a Návrhu KN v sídle Budoucího kupujícího a Advokát se pro tento účel zavazuje vůči Smluvním stranám k osobní účasti při této proceduře v termínu avizovaném mu ze strany Budoucího prodávajícího. Vzhledem k tomu, že veškerá podepsaná pare Kupní smlouvy musí být ještě návazně opatřena příslušnou doložkou Budoucího kupujícího po odsouhlasení Magistrátem hlavního města Prahy, kterému je nutné za tím účelem předložit jedno pare Návrhu KN a jedno pare Kupní smlouvy, což zajistí Budoucí kupující, zavazuje se Advokát jeden stejnopis Kupní smlouvy s ověřenými podpisy zástupců Smluvních stran, opatřený příslušnou doložkou, dále jeden stejnopis listiny obsahující souhlas Magistrátu hlavního města Prahy a konečně jeden stejnopis Návrhu KN protokolárně převzít od Budoucího kupujícího do úschovy dodatečně, a to bezodkladně poté, kdy mu bude připravenost této poslední z Listin k předání ze strany Budoucího kupujícího avizována prostřednictvím elektronické pošty na adresu jelinek@becker-poliakoff.cz.
* 3.A.3. Pokud jde o Peněžní prostředky, budou tyto složeny Budoucím kupujícím na zvláštní separátní neúročený účet Advokáta pro advokátní úschovy č. 43-9932490207/0100 (dále jen „**Účet úschovy**“), a to ve lhůtě 14 kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy. O splnění tohoto závazku Budoucího kupujícího je Advokát povinen písemně informovat Budoucího prodávajícího ve lhůtě 3 (tří) pracovních dnů od data připsání Peněžních prostředků na Účet úschovy prostřednictvím elektronické pošty na adresu zom@pankrac-as.cz a v kopii zaslat příslušnou zprávu na vědomí Budoucímu kupujícímu na adresu jiri.knotek@praha22.cz. Závazek Budoucího kupujícího zaplatit první splátku kupní ceny je považován za splněný vůči Budoucímu prodávajícímu v okamžiku, kdy odpovídající peněžitá částka bude připsána na Účet úschovy.
* 3A.4. V případě splnění následujících podmínek

1. Budoucí kupující dle první věty přecházejícího odstavce složí první splátku kupní ceny na Účet úschovy a dále
2. Advokát dle odst. 3A.2. protokolárně převezme jeden stejnopis Kupní smlouvy s ověřenými podpisy zástupců smluvních stran opatřený příslušnou doložkou Budoucí kupující po odsouhlasení Magistrátem hlavního města Prahy, dále jeden stejnopis listiny obsahující souhlas Magistrátu hlavního města Prahy a konečně jeden stejnopis Návrhu KN,

* je Advokát zavázán ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů od data splnění těchto podmínek provést podání Listin do podatelny Katastrálního úřadu včetně úhrady příslušného správního poplatku Kč 1.000,- a v rámci téže lhůty prokázat tuto splnění tohoto svého závazku Budoucímu prodávajícímu a Budoucímu kupujícímu zasláním scanu Návrhu KN opatřeného razítkem podatelny Katastrálního úřadu na emailové adresy uvedené v předcházejícím odstavci.
* 3A.5. Při správě Peněžních prostředků je Advokát zavázán postupovat tak, že celou deponovanou částku poukáže ve prospěch účtu Budoucího prodávajícího číslo 4211044095/6800 (dále jen „**Účet Budoucího prodávajícího**“), a to ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů od data, kdy mu bude Budoucím prodávajícím předložením výpisu/výpisů z katastru nemovitostí, listu/listů vlastnictví pro obec Praha, katastrální území Uhříněves prokázáno, že Jednotky jsou již v katastru nemovitostí zapsány jako předmět vlastnického práva Budoucího kupujícího, resp. obce Hlavní město Praha, přičemž na Jednotkách váznou pouze služebnosti identifikované v Kupní smlouvě, jakož i Zástavní právo Prodávajícího, aniž by ohledně Jednotek byly vyznačeny zápisy o probíhajících řízeních, to vše s výjimkou zápisů učiněných Katastrálním úřadem na základě právních jednání Budoucího kupujícího nebo z důvodů ležících na straně Budoucího kupujícího.
* 3A.6. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne uzavření Kupní smlouvy, odešle/vrátí Advokát tyto peněžní prostředky do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet/účty, ze kterého/kterých byly peněžní prostředky poukázány, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
* 3A.7. Za advokátní úschovu přísluší Advokátovi nárok na jednorázovou odměnu ve výši Kč 6.000,- (slovy: Šesttisíc korun českých). V uvedené částce není zahrnuta daň z přidané hodnoty. Tento honorář uhradí Budoucí prodávající, a to na základě faktury vystavené Advokátem s 10-denní lhůtou splatnosti, přičemž právo Advokáta fakturovat vznikne dnem odeslání Výzvy na adresu Budoucího kupujícího, o čemž je Budoucí prodávající zavázán Advokáta bezodkladně informovat. Takto sjednaným honorářem jsou kryty nároky Advokáta na náhradu nákladů spojených s úhradou správního poplatku z podání Návrhu KN.
* **4. Lhůty**

4.1. Budoucí prodávající se zavazuje, že dokončí výstavbu Bytového domu tak, aby o vydání kolaudačního souhlasu k užívání Bytového domu požádal příslušný stavební úřad do 31. 10. 2017, přičemž vlastní kolaudační souhlas musí být Budoucím prodávajícím zajištěn nejpozději do 30. 04. 2018. Závazná lhůta pro zajištění kolaudačního souhlasu uvedená v předcházející větě se případně prodlužuje o dobu trvání překážek na straně Budoucího prodávajícího, které by spadaly evidentně do okruhu případů vyšší moci.

4.2. Před podpisem Kupní smlouvy bude mít Budoucí kupující možnost navštívit předmět převodu ve vzájemně odsouhlaseném termínu na tzv. inspekční prohlídce, kde budou případné závady zaznamenány do inspekčního protokolu s tím, že tyto závady budou Budoucím prodávajícím odstraněny neprodleně, nejpozději však do dne protokolárního předání předmětu převodu dle odst. 4.3. tohoto článku.

4.3. Budoucí prodávající bude zavázán protokolárně předat Jednotky Budoucímu kupujícímu ve lhůtě patnácti pracovních dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy. Ode dne předání Jednotek do dispozice hradí Budoucí kupující veškeré platby spojené s užíváním a existencí Jednotek a přechází na něho nebezpečí škody na věci. Při předání Jednotek Budoucí prodávající seznámí Budoucího kupujícího s pravidly užívání a údržby společných prostor Bytového domu a s pravidly pro přispívání spoluvlastníků Bytového domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Bytového domu, a to formou předání Finálního Prohlášení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že užívání Jednotek v období od jejich předání Budoucímu kupujícímu až do zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího, resp. obce Hlavní město Praha je ve vztahu k Budoucímu prodávajícímu bezúplatné a Budoucí prodávající není oprávněn za toto období uplatňovat vůči Budoucímu kupující jakékoliv platby za užívání Jednotek s výjimkou plateb za plnění („služby“) spojená s užíváním Jednotek.

* 5. Kupní cena a platební režim
* 1. Podpisem této Smlouvy se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu kupní cenu za převod vlastnického práva k předmětu budoucího převodu dle čl. 2 odst. 2.1. (dále jen „**Kupní cena**“) v celkové výši **Kč 15.000.000,- (slovy: Patnáctmiliónů korun českých) včetně DPH**. Tato celková Kupní cena je pevná a konečná, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, přičemž je tvořena následujícími dílčími kupními cenami:
* kupní cenou za převod vlastnického práva k Jednotce 1 ve výši Kč 3.363.669,- (slovy: Třimiliónytřistašedesáttřitisícešestsetšedesátdevět. korun českých) včetně DPH,
* kupní cenou za převod vlastnického práva k Jednotce 2 ve výši Kč 4.084.456,- (slovy: Čtyřimiliónyosmdesátčtyřitisícečtyřistapadesátšest korun českých) včetně DPH,
* kupní cenou za převod vlastnického práva k Jednotce 3 ve výši Kč 3.445.577,- (slovy: Třimiliónyčtyřistačtyřicetpěttisícpětsetsedmdesátsedmkorun českých) včetně DPH,
* kupní cenou za převod vlastnického práva k Jednotce 4 ve výši Kč 4.106.298,- (slovy: Čtyřimiliónyjednostošesttisícdvěstědevadesátosm korun českých) včetně DPH,
* když kupní ceny za převod příslušných Podílů na Nemovité věci a případných Podílů na Nezastavěných pozemcích jsou již ve výše uvedených dílčích kupních cenách jednotlivých Jednotek zahrnuty. Budoucí kupující prohlašuje, že celou Kupní cenu hodlá krýt z vlastních zdrojů, případně jiných zdrojů než z úvěru, jehož poskytnutí by bylo vázáno na zajištění pohledávek zřízením zástavního práva k budoucímu předmětu převodu nebo jeho části ve prospěch úvěrujícího subjektu Budoucím prodávajícím.
* 1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že dojde-li v mezidobí od podpisu této Smlouvy do uzavření Kupní smlouvy ke změně platné právní úpravy, a to zejména daně z nabytí nemovitých věcí, tak, že Budoucí kupující by byl povinen v souvislosti s koupí předmětu budoucího převodu zaplatit jakékoliv peněžité plnění nad rámec kupní ceny Kč 15.000.000,-, bude kupní cena v Kupní smlouvě ponížena tak, aby Budoucí kupující za předmět budoucího převodu zaplatil na kupní ceně včetně všech daní a poplatků spojených s tímto převodem peněžitou částku v celkové výši Kč 15.000.000,-. Tím není nijak dotčena případná aplikace čl. 2. odst. 2.2. této Smlouvy.
  2. Smluvní strany se dohodly na tom, že celá Kupní cena bude uhrazena až po podpisu Kupní smlouvy, a to formou tří identických splátek ve výši vždy jedné třetiny Kupní ceny, z nichž první, podmiňující vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího, resp. obce Hlavní město Praha k Jednotkám do katastru nemovitostí, bude předmětem úschovy Peněžních prostředků u Advokáta, tak jak je specifikováno v čl. 3A. této Smlouvy. Zbývající dvě splátky Kupní ceny bude dle textu Kupní smlouvy Budoucí kupující zavázán uhradit na Účet Budoucího prodávajícího, a to ve lhůtě 12 (dvanácti) a 24 (dvaceti čtyř) měsíců od data uzavření Kupní smlouvy. Daňové doklady k přijatým platbám budou Budoucím prodávajícím vystaveny v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty.
  3. K zajištění závazků Budoucího kupujícího k úhradě druhé a třetí splátky Kupní ceny bude k tíži všech Jednotek v rámci Kupní smlouvy zřízeno ve prospěch Budoucího prodávajícího Zástavní právo Prodávajícího.
  4. V případě prodlení Budoucího kupujícího se složením  první splátky Kupní ceny na Účet úschovy, pokud Budoucí kupující tento závazek nesplní ani v dodatečné přiměřené lhůtě v délce trvání minimálně 10 (deseti) dnů od doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího, vznikne na straně Budoucího prodávajícího právo od Kupní smlouvy písemnou formou odstoupit, přičemž využije-li Budoucí prodávající tohoto svého práva, vznikne mu současně se zrušením Kupní smlouvy za Budoucím kupujícím automaticky, tj. bez dalšího pohledávka na zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 1.700.000,- (slovy: Jedenmiliónsedmsettisíc korun českých), splatná do 30 (třiceti) dnů od zrušení Kupní smlouvy. Toto ujednání bude plně recipováno v textu Kupní smlouvy.
* 6. Právo na odstoupení od Smlouvy
* 1. Budoucí prodávající má právo odstoupit od této Smlouvy v  případě, že Budoucí kupující neuzavře z důvodů ležících nikoliv na straně Budoucího prodávajícího Kupní smlouvu v rámci lhůty vyplývající z obsahu čl. 3 odst. 3.2. Ujednání o smluvní pokutě, obsažené v odst. 5.4., platí v takovém případě analogicky.
* 1. Budoucí kupující má právo odstoupit od této Smlouvy vedle případu dle odst. 2.2. rovněž v případě, že Budoucí prodávající bude z důvodů ležících nikoliv na straně Budoucího kupujícího v  prodlení se splněním svého závazku dle čl. 3 odst. 3.2. nebo v případě prodlení Budoucího prodávajícího s dodržením závazné lhůty uvedené v čl. 4 odst. 4.1. po dobu delší 30 (třiceti) dnů. Poruší-li Budoucí prodávající smluvní povinnosti způsobem popsaným v předchozí větě, vznikne Budoucímu kupujícímu automaticky, tj. bez dalšího pohledávka na zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 1.700.000,- (slovy: Jedenmiliónsedmsettisíc korun českých), splatná do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy Budoucího kupujícího k úhradě této smluvní pokuty.
  2. Jakékoli odstoupení od Smlouvy dle tohoto článku podléhá písemné formě s uvedením řádné specifikace právního důvodu odstoupení.

1. **Další ujednání**
   1. Současně s podpisem Kupní smlouvy předá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu za účelem splnění povinnosti vyplývající z § 7a odst. 3 písm. a) zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, tzv. průkaz energetické náročnosti budovy, tj. Bytového domu.
   2. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající uzavře do doby podpisu Kupní smlouvy s dodavatelskými subjekty, vlastníky inženýrských síti, infrastruktury a poskytovateli služeb, jakož i subjektem pověřeným správou Bytového domu smlouvy, nezbytné pro zajištění provozu Bytového domu a s uzavřením takovýchto smluv souhlasí při vědomí, že práva a závazky příslušnými smlouvami založené přejdou/budou převedena na jednotlivé vlastníky jednotek v Bytovém domě, resp. podle povahy věci na společenství vlastníků, které musí v Bytovém domě založeno v souladu s § 1194 a násl. OZ, přičemž si je vědom tzv. blokačního ustanovení vyplývajícího z obsahu § 1198 odst. 2 OZ.

* 8. Závěrečná ujednání
* 8.1. Všechna sdělení předpokládaná v této Smlouvě budou prováděna doporučeným dopisem nebo v České republice zavedenou kurýrní službou na adresy sídla, resp. bydliště druhé Smluvní strany uvedené v záhlaví této Smlouvy. Písemná forma se výslovně považuje za dodrženou, a to i v případě právních jednání spočívajících v odstoupení od této Smlouvy, rovněž doručením elektronickou poštou, a to
* Budoucímu prodávajícímu na emailovou adresu: info@vivus.cz;
* Budoucímu kupujícímu na emailovou adresu: jiri.knotek@praha22.cz,
* přičemž veškeré takovéto zprávy budou současně zasílány v kopiích Advokátovi na adresu:
* jelinek@ becker-poliakoff.cz.
* 8.2. Pro vzájemnou komunikaci ve věcech technických souvisejících s touto Smlouvou a jejím naplněním Smluvní strany určují následující zástupce:

1. Budoucí prodávající: Ing. Karla Slacha, vedoucí projektu, email: slach@pankrac-as.cz
2. Budoucí kupující: Jiří Knotek, místostarosta, email: jiri.knotek@praha22.cz,

* a to vždy s platností až do doručení oznámení o případné změně druhé Smluvní straně, když v takovém případě je příslušná Smluvní strana povinna současně identifikovat druhé Smluvní straně osobu náhradní.
* 8.3. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby Budoucí prodávající předložil tuto smlouvu Bance, případně jiné bance, od níž bude případně čerpat investiční úvěr pro realizaci části nákladů spojených s výstavbou dle Projektu.
* 8.4. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Budoucího kupujícího č. ………… ze dne ……………… 2016.
* 8.5. Platnost veškerých změn a doplňků této Smlouvy je vázána na dodržení formy písemného dodatku. Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž po jednom exempláři obdržela každá ze Smluvních stran a jedno vyhotovení Advokát.
* Přílohy: - č. 1 - Situační plán
* - č. 2 - Schéma a umístění Jednotek tvořících předmět budoucího převodu
* - č. 3 - Popis standardního vybavení jednotlivých Jednotek
* V Praze, dne ………………….
* B u d o u c í p r o d á v a j í c í : B u d o u c í k u p u j í c í :

* ………………………………… ….……………………………
* za Vivus Uhříněves s.r.o. za Městskou část Praha 22

Ing. Jiří Pelnář, jednatel Ing. Martin Turnovský, starosta

A d v o k á t :

…………………………………

JUDr. Lubomír Jelínek