

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**, identifikační číslo 262 28 700, sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, jejímž jménem jednají společně předseda představenstva Mgr. Marek Stublej a člen představenstva Ing. Zdeněk Havelka, bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., identifikační číslo 49240901, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4, číslo účtu: : 1071001486/5500 (dále jen „**Budoucí prodávající**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

společenství vlastníků jednotek **Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 - Letňany**, identifikační číslo 272 03 301, sídlo Praha 18, Letňany, Malkovského 596, PSČ 199 00, oddíl S, vložka 5319 Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, jejímž jménem jednají společně předseda výboru Jiří Štegl a místopředseda výboru Josef Gatíal (dále jen „**Budoucí kupující**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále jen „Smlouva“)**

1.

Budoucí prodávající prohlašuje, že je podle kupní smlouvy ze dne 24. 1. 2001, právní účinky vkladu práva ke dni 29. 1. 2001, spisová značka V 11-2575/2001, výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 757/147 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 117 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 757/148 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 89 m<sup>2</sup>, a parcelní číslo 757/219 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 52 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrální úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 697, pro obec Praha a katastrální území Letňany (dále rovněž jen „Pozemky“). Pozemky byly odděleny z pozemku parcelní číslo 757/1 ostatní plocha, jiná plocha, katastrální území Letňany, a to geometrickým plánem číslo 1006-86/2009, který dne 29. září 2009 zhotovil a pod spisovou značkou 86/2009 ověřil Ing. Jan Bendík, a který dne 10. listopadu 2009 pod spisovou značkou 4203/2009 odsouhlasil Katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Pozemek parcelní číslo 757/148 ostatní plocha, jiná plocha byl oddělen z původního pozemku parcelní číslo 757/148 ostatní plocha, jiná plocha, pozemek parcelní číslo 757/219 ostatní plocha, jiná plocha, byl oddělen z pozemku parcelní číslo 757/142 ostatní plocha, jiná plocha, a to geometrickým plánem číslo 1061-42/2010, který dne 27. července zhotovil a pod spisovou značkou 42/2010 ověřil Ing. Jan Bendík, a který dne 6. září 2010 pod spisovou značkou 3033/2010 odsouhlasil Katastrální úřad pro hlavní město Prahu.

2.

Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že uzavřou mezi sebou kupní smlouvu v článku 7 Smlouvy uvedeném znění o prodeji Pozemků, zakreslených v příloze číslo 1, která je nedílnou součástí Smlouvy, za dohodnutou kupní cenu ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. při celkové výměře pozemků 258 m<sup>2</sup> za kupní cenu ve výši 206.400 Kč (slovy: dvě stě šest tisíc čtyři sta korun českých) nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy bude Budoucímu kupujícímu doručena nebo předložena výzva Budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, nejpozději však do 12 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy.

3.

Budoucí kupující podpisem Smlouvy prohlašuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno na shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany, konaném dne 15.9.2010.

4.

Budoucí kupující je povinen s dostatečným předstihem vyrozumět Budoucího prodávajícího o konání shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany. Výše uvedeným dostatečným předstihem se rozumí doručení pozvánky o konání shromáždění Společenství pro dům čp. 598, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany nejpozději 15 dnů před jeho konáním. Budoucí kupující je povinen zajistit, aby se na shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany hlasovalo o přijetí návrhu revitalizačního usnesení, uvedeného v příloze číslo 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy zcela samostatně bez spojitosti s jiným návrhem. Budoucí prodávající je povinen zúčastnit se shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany. Budoucí prodávající se zavazuje na shromáždění vlastníků jednotek hlasovat pro přijetí návrhu revitalizačního usnesení, které je přílohou číslo 2 této Smlouvy jako jeho nedílná součást. Budoucí prodávající není vázán svými závazky, uvedenými v článku 5 této Smlouvy, nebude-li o konání shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany s dostatečným předstihem vyrozuměn nebo v případě, že bude-li se na shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany, hlasovat o přijetí Návrhu revitalizačního usnesení, které je přílohou číslo 2 této Smlouvy, ve spojitosti s jiným návrhem.

5.

V případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost a neuzavře s Budoucím prodávajícím kupní smlouvu v článku 7 Smlouvy uvedeném znění v termínu, uvedeném shora v článku 2 této Smlouvy, tj. do 10 dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, nejpozději však do 12 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy, je oprávněn Budoucí prodávající od této Smlouvy buď písemně odstoupit, nebo se domáhat ve smyslu ustanovení § 50a odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku u příslušného soudu, aby prohlášení vůle uzavřít kupní smlouvu bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

6.

Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že jsou si vědomy toho, že k datu podpisu této smlouvy není či nemusí být objektivně možné uvést přesně a určitě veškeré konkrétní údaje Smlouvy i kupní smlouvy uvedené v článku 7 Smlouvy, s tím, že absenci, nepřesnost či

neurčitost těchto údajů nepovažují za vadu, jenž by činila tuto Smlouvu nebo kupní smlouvu uvedenou v článku 7 Smlouvy neplatnou.

7.

*Obsah kupní smlouvy o prodeji nemovitostí*

**Kupní smlouva o prodeji nemovitostí**

(dále jen „Smlouva“)

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**, identifikační číslo 262 28 700, sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, jejímž jménem jednají společně předseda představenstva Mgr. Marek Stublej a člen představenstva Ing. Zdeněk Havelka, bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., identifikační číslo 49240901, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4, číslo účtu: : 1071001486/5500 (dále jen „**Prodávající**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

společenství vlastníků jednotek **Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 - Letňany**, identifikační číslo 272 03 301, sídlo Praha 18, Letňany, Malkovského 596, PSČ 199 00, oddíl S, vložka 5319 Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, jejímž jménem jednají společně předseda výboru Jiří Štegl a místopředseda výboru Josef Gatíal (dále jen „**Kupující**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku tuto Kupní smlouvu o prodeji nemovitostí (dále jen „Smlouva“)**

I.

Prodávající prohlašuje, že je podle kupní smlouvy ze dne 24. 1. 2001, právní účinky vkladu práva ke dni 29. 1. 2001, spisová značka V 11-2575/2001, výlučným vlastníkem pozemků parcelní číslo 757/147 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 117 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 757/148 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 89 m<sup>2</sup>, a parcelní číslo 757/219 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 52 m<sup>2</sup> v katastrálním území Letňany, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 697, pro obec Praha a katastrální území Letňany. Pozemky parcelní číslo 757/147 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 117 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 757/148 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 89 m<sup>2</sup>, a parcelní číslo 757/219 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 52 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Letňany budou dále v textu Smlouvy označovány jako „Nemovitosti“.

## II.

Prodávající touto Smlouvou prodává a Kupující od něho kupuje a do svého vlastnictví přijímá v článku I této Smlouvy uvedené Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup> Nemovitostí, tj. při celkové výměře Nemovitostí 258 m<sup>2</sup> ve výši celkem 206 400 Kč (slovy: dvě stě šest tisíc čtyři sta korun českých).

## III.

Kupní cenu ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup> Nemovitostí, tj. ve výši celkem 206 400 Kč (slovy: dvě stě šest tisíc čtyři sta korun českých) zaplatí Kupující Prodávajícímu převodem na účet Prodávajícího, uvedený v záhlaví této Smlouvy, VS 596, a to pravidelných rovnoměrných šedesáti (60) měsíčních splátkách ve výši 3 440 Kč (slovy: tři tisíce čtyři sta čtyřicet korun českých) měsíčně, splatných vždy k 15. dni v měsíci počínaje měsícem, následujícím po podpisu kupní smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že nezaplacením jedné splátky ve výše uvedené lhůtě se stává splatným celý dluh.

V případě, že Kupující nezplatí kupní cenu tak, jak je výše v článku III uvedené, je oprávněn Prodávající od této Smlouvy písemně odstoupit. Písemné odstoupení doručí Prodávající na adresu Kupujícího, uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

## IV.

Smluvní strany podpisem smlouvy prohlašují, že Nemovitosti bezprostředně přiléhají a navazují na pozemek parcelní číslo 757/15 zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postaven dům číslo popisné 596, ve kterém jsou vymezené bytové a nebytové jednotky ve vlastnictví členů kupujícího Společenství pro dům čp. 596 vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 2605, pro obec Praha a katastrální území Letňany, jak je uvedeno v příloze č. 1 k této Smlouvě, že Nemovitosti a pozemek parcelní číslo 757/15 zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postaven dům číslo popisné 596, katastrální území Letňany, spolu souvisí, a že kupující Společenství pro dům čp. 596 je oprávněno i vzhledem k jeho omezené způsobilosti dle § 9 odstavce 1 zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, nabýt Nemovitosti do vlastnictví, neboť se jedná o výkon správy domu. Stejným způsobem posuzoval nabývání vlastnictví k pozemkům, přiléhajícím a navazujícím na pozemek zastavěný obytným domem s byty společenstvím vlastníků jednotek mimo jiné i Městský soud v Praze ve svém rozsudku spisové značky 33C 2/2007. Kupující podpisem Smlouvy prohlašuje, že vlastnictví Nemovitostí bude sloužit k činnosti souvisejícím s provozování společných částí domu číslo popisné 596, postaveného na pozemku parcelní číslo 757/15 zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Letňany, k němuž Nemovitosti přiléhají neboť se jedná o zeleň a dvorní část domu, a bez přístupu na tyto Nemovitosti nelze dům číslo popisné 596, postavený na pozemku parcelní číslo 757/15 zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Letňany, řádně užívat, ani provádět opravy společných částí domu, jenž jsou přístupné pouze z Nemovitostí.

## V.

Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že na převáděné Nemovitosti je zřízeno zástavní právo ve prospěch Raiffeisebank a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, identifikační číslo 49240901, PSČ 140 78, Praha (dále jen „Raiffeisenbank a.s.“) k zajištění pohledávky Raiffeisenbank a.s., ve výši 330.000.000,- Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 2. 7. 2001, právní účinky vkladu práva ke dni 4. 7. 2001, číslo jednací V-16695/2001, dále zástavní právo ve prospěch Raiffeisebank a.s., k zajištění pohledávky Raiffeisenbank a.s. ve výši 550.000.000,- Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 15. 3. 2006, právní účinky vkladu práva ke dni 16. 3. 2006, číslo jednací V-12216/2006, dále zástavní právo ve prospěch Raiffeisebank a.s., k zajištění pohledávky Raiffeisenbank a.s. ve výši 700.000.000,- Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 29. 5. 2007, právní účinky vkladu práva ke dni 30. 5. 2007, číslo jednací V-26866/2007, a zástavní právo ve Raiffeisebank a.s., k zajištění pohledávky Raiffeisenbank a.s. ve výši 1.507.000.000,- Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 22. 3. 2010, právní účinky vkladu práva ke dni 26. 3. 2010, číslo jednací V-13910/2010, a zástavní právo ve Raiffeisebank a.s., k zajištění pohledávky Raiffeisenbank a.s. ve výši 3.250.000.000,- Kč, - Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 16.6.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 17.6.2010, číslo jednací V-29741/2010 (dále jen „zástavní právo“).

Raiffeisenbank a.s. vydala dne 4. 11. 2009 souhlas s prodejem Nemovitostí, kde je mimo jiné uvedeno, za jakých podmínek se vzdá zástavního práva, přičemž tento souhlas nebo aktualizovaný souhlas s ohledem výmaz zástavních práv výše uvedených s výjimkou zástavního práva Raiffeisebank a.s., k zajištění pohledávky Raiffeisenbank a.s. ve výši 3.250.000.000,- Kč na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 16.6.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 17.6.2010, číslo jednací V-29741/2010, po dobu platnosti této Smlouvy, bude přílohou č. 2 této Smlouvy. Raiffeisenbank a.s. se vzdá zástavního práva k Nemovitostem do 10 pracovních dnů ode dne, kdy bude zaplacená kupní cena dle článku III této Smlouvy v plné výši na účet Prodávajícího. Prodávající se zavazuje do 5 pracovních dnů ode dne vydání prohlášení o vzdání se zástavního práva Raiffeisenbank a.s. podat návrh na výmaz zástavního práva u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

## VI.

Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že Prodávající uzavřel dne 2.11.2009 s obchodní společností AVIA, a.s., identifikační číslo 45273227, sídlo společnosti Praha, Letňany, Beranových 140, PSČ 199 03 (dále jen společnost „AVIA, a.s.“) smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou zřídil prodávající ve prospěch společnosti AVIA, a.s. věcné břemeno spočívající v právu zřizování, provozování, údržby a oprav podzemních rozvodných tepelných zařízení a v právu umístění těchto zařízení mimo jiné na Nemovitostech, které jsou předmětem prodeje dle této Smlouvy, omezující každého vlastníka Nemovitostí. Vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu dle shora označené smlouvy o zřízení věcného břemene byl proveden Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod spisovou značkou V-56467/2009, právní účinky vkladu práva ke dni 5. 11. 2009.

## VII.

Kupující prohlašuje, že je mu stav kupovaných Nemovitostí znám a že je kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy. Prodávající dále prohlašuje, že na

Nemovitostech nevážnou žádná zástavní práva, věcná práva ani jiná práva a povinnosti, než v článku V a VI Smlouvy uvedené.

#### VIII.

Vlastnictví k převáděným Nemovitostem přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Návrh na vklad vlastnického práva podle Smlouvy podá prodávající do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy.

Dnem návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem přecházejí na kupujícího všechna práva a povinnosti, užitky a nebezpečí s vlastnictvím převáděných Nemovitostí spojené.

Účastníci této smlouvy vzali na vědomí skutečnost, že Smlouva je uzavřena, jakmile se účastníci shodnou na jejím obsahu okamžikem podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami s tím, že od tohoto okamžiku jsou svými smluvními projevy vázáni.

Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že daň z převodu nemovitostí hradí Prodávající. Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Prodávající.

Kupující podpisem Smlouvy prohlašuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno na shromáždění Společenství pro dům čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 Letňany, konaném dne 15.9.2010.

#### IX.

Smluvní strany se zavazují učinit neprodleně veškeré nezbytné kroky a učinit nezbytné úkony k odstranění příp. nedostatků návrhu na vklad, jestliže orgán příslušný ke vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitosti prohlásí, že návrh na vklad není dostatečným podkladem pro vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, a to bez zbytečného odkladu poté, co se dozví o tom, že jimi předložené dokumenty nesplňují nároky na tyto dokumenty příslušným orgánem kladené, a to tak, aby co nejrychleji došlo ke vkladu vlastnického práva kupujícího dle této Smlouvy.

#### X.

Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

#### XI.

Smluvní strany podpisem Smlouvy prohlašují, že Smlouvu vyhotovují v sedmi obsahově shodných stejnopisech, přičemž po jejím podpisu kupující obdrží jedno vyhotovení Smlouvy, prodávající dvě vyhotovení Smlouvy a čtyři vyhotovení Smlouvy jsou určena pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

8.

Je-li kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude takovým prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost dalších ustanovení Smlouvy, pokud z povahy Smlouvy, z jejího obsahu nebo z okolností, za kterých byla Smlouva uzavřena, nevyplývá, že takovéto neplatné či nevynutitelné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, jehož věcný a ekonomický význam bude co nejvíce odpovídat významu a účelu nahrazovaného ustanovení.

9.

Právní vztahy, které vyplývají z této Smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

10.

Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškerá korespondence dle této Smlouvy, zejména pak výzva k uzavření kupní smlouvy dle článku 2 této Smlouvy, bude zasílána na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to formou doporučené zásilky.

11.

Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv pod nátlakem, či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

12.

Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou obsahově shodných stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom stejnopise.

V Praze dne.....

---

**Budoucí prodávající**

Obchodní společnost CPI BYTY, a.s., identifikační číslo 262 28 700, sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, jejímž jménem jednájí společně předseda představenstva Mgr. Marek Stublej a člen představenstva Ing. Zdeněk Havelka

V Praze dne .....

---

**Budoucí kupující**

Společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům  
čp. 596, ulice Malkovského, Praha 18 - Letňany,  
identifikační číslo 272 03 301, sídlo Praha 18, Letňany,  
Malkovského 596, PSČ 199 00, oddíl S, vložka 5319  
rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného  
Městským soudem v Praze, jejímž jménem jednají  
společně předseda výboru Jiří Štegl a místopředseda  
výboru Josef Gatíal