

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

Maloja Investment SICAV a.s.

IČO: 05259797, DIČ: CZ05259797

se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9

zapsána v OR u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 21746

zastoupena členem představenstva AMISTA investiční společnost, a.s.,

IČO: 27437558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8,

zastoupená Adrianou Balíkovou, na základě plné moci

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Městská část Praha 19

IČO: 00231304, DIČ: CZ00231304

se sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9

zastoupena Ivanou Šestákovou, starostkou

(dále jako „**Budoucí kupující**“)

uzavírají dle ust. § 1785 a ust. § 2128 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 je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- **pozemek parc. č. 1944/38**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.549 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 1116, stavba pro výrobu a skladování (dále jen „**Budova**“); zapsaný v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 72 pro k.ú. Kbely, obec Praha, hl. m. Praha (dále jen „**Pozemek**“)

1.2. Budoucí prodávající má záměr vybudovat v Budově nástavbu, jejíž projekt je ve fázi architektonické studie, která je nedílnou přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Stavba**“), v důsledku Stavby vznikne nová jednotka, zahrnující nebytový prostor a odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (dále jen „**Jednotka**“); s vlastnictvím Jednotky bude dle prohlášení vlastníka po vybudování Stavby spojeno právo výlučného užívání venkovní plochy, specifikované v příloze č. 1 této Smlouvy, o přibližné výměře 834 m², nacházející se na pozemcích parc. č. 1944/134, 1944/135 a 1944/103 v k.ú. Kbely, jež bude zahrnovat 19 parkovacích stání. Jednotka bude Budoucím prodávajícím jako samostatně převoditelné jednotka v Pozemku vymezena zápisem do katastru nemovitostí.

1.3. Budoucí kupující má zájem od Budoucího prodávajícího po úplném dokončení a pravomocné kolaudaci (či jiném pravomocném obsahově srovnatelném úkonu, umožňujícím užívání jednotky dle platných právních předpisů – dále jen „**kolaudace**“) Jednotky a jejím vymezení zápisem do katastru nemovitostí Jednotku včetně všech součástí a příslušenství, v technické specifikaci, provedení a s vybavením dle technických standardů projektu, vymezených v nedílné příloze č. 2 této Smlouvy, koupit do svého výlučného vlastnictví a užívat ji jako prostory pro střední školu. Smluvní strany proto uzavírají tuto Smlouvu, jejímž předmětem je vzájemný závazek smluvních stran uzavřít spolu v budoucnu, po úplném dokončení a kolaudaci Jednotky, kupní smlouvu, již Budoucí prodávající převede vlastnické právo k Jednotce a všem jejím součástem a příslušenstvím na Budoucího kupujícího. Součástí této Smlouvy je zároveň závazek součinnosti smluvních stran při realizaci Stavby tak, aby bylo naplněna specifikace Jednotky dle tohoto odstavce. Součástí této Smlouvy je rovněž ujednání způsobu úhrady kupní ceny včetně hrazení nákladů na vypracování projektové dokumentace Stavby, která je v zájmu Budoucího kupujícího, a zálohových plateb na zaplacení zbývajících částí 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 na základě právního jednání Budoucího kupujícího.

II.

Závazek uzavřít Kupní smlouvu

2.1. Smluvní strany se zavazují uzavřít spolu kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci ve znění, které je nedílnou a závaznou přílohou č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude koupě Jednotky včetně všech jejích součástí a příslušenství, řádně a plně převzaté Budoucím prodávajícím od jejího zhotovitele, zkolaudované, v katastru nemovitostí vymezené a způsobilé k užívání jako prostory pro střední školu. Kupní smlouva bude uzavřena tak, že po pravomocné kolaudaci Jednotky a jejím vymezení v katastru nemovitostí 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 a jejím vymezení v katastru nemovitostí (rozhodná je vždy událost, která nastane později). 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. 3 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. 3 a dle odst. 2.4 této Smlouvy.

2.2. Budoucí prodávající je povinen Budoucího kupujícího o pravomocném kolaudačním rozhodnutí k Jednotce a k vymezení Jednotky v katastru nemovitostí bezodkladně, nejpozději však do 10 pracovních dnů od jeho právní moci, písemně 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 Jednotky tak, aby byla pravomocně zkolaudována, převzata od zhotovitele, vymezena v katastru nemovitostí jako jednotka, a reálně schopna užívání jako prostory pro střední školu nejpozději do 28 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy. V případě porušení této povinnosti zaplatí Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % Kupní ceny za každý kalendářní den prodlení, a to i započatý. V případě prodlení překračujícího dobu 3 měsíců je Budoucí kupující dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit, jeho právo na smluvní pokutu až do odstoupení tím není dotčeno. Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že Budoucí prodávající není v prodlení, pokud bylo takové prodlení způsobeno prodlením Budoucího kupujícího v jeho povinnosti poskytovat součinnost dle této Smlouvy.

2.4. Jednotka bude převedena z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího za kupní cenu ve výši **585.181.300,- Kč bez DPH**; slovy: pět set osmdesát pět milionů sto osmdesát jedna tisíc tři sta korun českých (dále jen „**Kupní cena**“). K částce bude připočtena DPH v zákonné sazbě.

Uvedená celková kupní cena v sobě zahrnuje:

a) náklady na vypracování projektové dokumentace (v rozsahu všech potřebných stupňů až po dokumentaci provedení stavby) Stavby ve výši 24.793.000,- Kč bez DPH, které Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu před vypracováním projektové dokumentace;

b) zbývajících část Kupní ceny ve výši 560.388.300,- Kč bez DPH;

platební podmínky jsou ujednány v čl. III. níže.

2.5. Budoucí prodávající se jako profesionál v oboru dle ust. § 5 OZ zavazuje, že Stavba bude provedena v souladu s architektonickou studií, která je přílohou č. 1 této Smlouvy a již bude odpovídat i vypracovaná projektová dokumentace včetně všech podkladů pro povolení záměru či jiný obdobný správní akt, dále se zavazuje, že Jednotka bude odpovídat specifikaci dle přílohy č. 2 této Smlouvy včetně tam uvedeného vybavení a v době uzavírání Kupní smlouvy bude způsobilá k užívání a bez jakýchkoliv vad, které by samy o sobě či ve spojení s jinými bránily v užívání Jednotky funkčně nebo esteticky či její užívání podstatným způsobem omezovaly.

2.6. 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, tím není dotčena plná odpovědnost Budoucího prodávajícího za správnost provádění Stavby.

2.7. Smluvní strany se vzájemně zavazují poskytovat si po celou dobu přípravy projektové dokumentace Stavby a průběhu stavebních prací nezbytnou součinnost, směřující ke specifikaci veškerých technických detailů Jednotky a jejího vybavení v mezích jejich specifikace dle této Smlouvy, k souladu Jednotky a jejího vybavení s touto Smlouvou a s volbou vzorků, provedení detailů a dalších volitelných prvků ze strany Budoucího kupujícího v mezích této Smlouvy a k potvrzování souladu jednotlivých kroků s touto Smlouvou a učiněnými volbami. Za tím účelem se smluvní strany zavazují účastnit se vzájemných kontrolních dnů v dohodnuté frekvenci, která nebude delší než 1 měsíc, a pořizovat o nich písemné zápisy. V případě nezbytnosti vyjádření

Budoucího kupujícího v jakékoliv fázi prací k jejich souladu s touto Smlouvou či k volbě technického řešení v mezích této Smlouvy poskytne Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu vyjádření do 10 pracovních dnů ode dne doručení písemné (postačí e-mailem dle odst. 5.2.) výzvy k vyjádření ze strany Budoucího prodávajícího. V otázkách schvalování vzorků výrobků bude lhůta k vyjádření činit 5 pracovních dnů. Bude-li Budoucí prodávající potřebovat schválení Budoucího kupujícího se změnou projektové dokumentace či s úpravou specifikace, uvedené v příloze č. 2, žádost o souhlas i souhlas musí být písemné, tj. s podpisem příslušné strany. Nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této Smlouvy doručí každá smluvní strana druhé smluvní straně kontaktní údaje osoby, která bude zástupcem smluvní strany v technických otázkách. Takové osoby se budou oprávněny účastnit jednání o projektové dokumentaci, potřebě jejích úprav a budou oprávněny schvalovat jednotlivé vzorky výrobků a dokončovacích předmětů. Veškeré technické detaily specifikované postupem dle tohoto odstavce budou doplněny do technické specifikace Jednotky a jejího vybavení, která bude přílohou Kupní smlouvy.

2.8. Vyhrazená změna závazku: Bude-li konečné detailní technické řešení Jednotky včetně jejího vybavení odsouhlasené smluvními stranami postupem dle odst. 2.7. vyžadovat reálnou změnu nákladů na straně Budoucího prodávajícího, již smluvní strany nemohly při uzavírání této Smlouvy předvídat, uzavřou smluvní strany dodatek k této Smlouvě s dílčí úpravou specifikace či vybavení Jednotky tak, jak je vymezena v příloze č. 2 této Smlouvy, tj. dodatek upravující přílohu č. 2 Smlouvy, a v návaznosti na to též upravující ujednanou Kupní cenu a časový a platební harmonogram. Změna Kupní ceny ani souhrn vícera takových změn však nesmí nepřesáhnout 15 % celkové Kupní ceny dle odst. 2.4. této Smlouvy v době jejího uzavření. Dodatek, který by byl v rozporu s předchozí větou, není žádná ze stran povinna uzavřít.

2.9. Budoucí prodávající se zavazuje ujednat se zhotovitelem Stavby odpovědnost za vady a záruku za jakost tak, aby je mohl Budoucí kupující po nabytí vlastnického práva k Jednotce na základě Kupní smlouvy uplatňovat v plném rozsahu dle čl. V. vzorové Kupní smlouvy, která je přílohou č. 3 této Smlouvy, případně v plném rozsahu všechna práva Budoucího prodávajícího z odpovědnosti za vady a záruky za jakost na Budoucího kupujícího účinně postoupit jako celek, k čemuž mu Budoucí kupující poskytne nezbytnou součinnost. V případě nesplnění povinnosti Budoucího prodávajícího dle tohoto odstavce 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.

2.10. Budoucí kupující se zavazuje ve svém soukromoprávním postavení poskytovat Budoucímu prodávajícímu nezbytnou a včasnou součinnost ve správních řízeních směřujících k realizaci projektu, resp. Stavby, v jejímž rámci bude vybudována je Jednotka, a nevytvářet překážky jeho realizace. Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že tento závazek se nedotýká výkonu pravomocí obce ani přenesené působnosti.

2.11. Smluvní strany se dohodly, že Podlahová plocha nebytového prostoru, který bude součástí Jednotky, může bez dopadu na Kupní cenu v součtu vykazovat odchylku, která nepřesáhne $\pm 5 \%$ výměry uvedené v Příloze č. 1. „Podlahovou plochou“ se rozumí podlahová plocha zaměřená dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Přesná výměra Podlahové plochy bude stanovena v Kupní smlouvě. Velikost odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem nemovité věci, bude stanovena v souladu s příslušnými ustanoveními § 1161 a násl. OZ a takto uvedena v Kupní smlouvě.

2.12. Pokud v době mezi uzavřením této Smlouvy a Kupní smlouvy dojde ke změně právních předpisů upravujících vlastnické a spoluvlastnické vztahy k nemovité věci nebo jiných právních předpisů majících dopad na Kupní smlouvu, zavazují se smluvní strany upravit text Kupní smlouvy tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejvíce zachoval návrh přiložený k této Smlouvě a odpovídal úmyslu smluvních stran vyjádřeného touto Smlouvou.

III.

Zaplacení Kupní ceny a zálohové platby

3.1. Před uzavřením Kupní smlouvy se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu:

a) část Kupní ceny ve výši 24.793.000,- Kč bez DPH jako náklady na vypracování projektové dokumentace Stavby, jež bude odpovídat architektonické studii dle přílohy č. 1 této Smlouvy a technickým standardům dle přílohy č. 2 této Smlouvy;

b) zálohové platby na zbývajících část ujednané Kupní ceny, 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. 4 této Smlouvy.

3.2. Část Kupní ceny, spočívající v úhradě nákladů na vypracování projektové dokumentace dle odst. 3.1. písm. a) zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu bezhotovostním převodem

na bankovní účet, vedený na jméno Budoucího prodávajícího, uvedený na faktuře s náležitostmi dle odst. 3.4. této Smlouvy, Budoucí prodávající ji vystaví Budoucímu kupujícímu do 30 kalendářních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy, splatnost faktury je 30 kalendářních dnů.

3.3. Jednotlivé zálohové platby na zbývajících část ujednané Kupní ceny dle odst. 3.1. písm. b) Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu zaplatí bezhotovostním převodem na bankovní účet, vedený na jméno Budoucího prodávajícího, uvedený na faktuře, a to na základě Budoucím prodávajícím vystavených zálohových faktur s náležitostmi dle odst. 3.4. této Smlouvy. Budoucí prodávající vystaví každou zálohovou fakturu v termínech uvedených v příloze č. 4 této Smlouvy, splatnost faktury je 30 kalendářních dnů.

3.4. Na každé faktuře vystavené dle této Smlouvy musí být výslovně uvedeno, na kterou část kupní ceny dle odst. 3.1. či na kterou zálohu je vystavena. Každá 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.

3.5. 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.

3.6. Platební harmonogram, který je přílohou č. 4 této Smlouvy, bude též přílohou Kupní smlouvy. Zálohy zaplacené dle této Smlouvy budou v odpovídajícím rozsahu započteny na Kupní cenu dle Kupní smlouvy.

3.7. 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.

3.8. 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.

4.2. Budoucí kupující není v prodlení s uzavřením Kupní smlouvy, neobdrží-li na nákup Jednotky finanční podporu hlavního města Prahy ve výši odpovídající Kupní ceně. V případě nepřiznání či nevyplacení uvedené podpory je dále Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, nejpozději však ve lhůtě 2 týdnů ode dne, kdy mu Budoucí prodávající doručí pravomocné povolení záměru Stavby. V případě odstoupení od Smlouvy dle předchozí věty zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícími odstupné rovnající se již zaplacené části kupní ceny dle odst. 3.1. písm. a), tj. takto zaplacenou část kupní ceny (náklady na vypracování projektové dokumentace) Budoucí prodávající Budoucímu kupujícími nevrací.

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 jeho nečinnost je způsobena neschopností zastupitelstva Městské části Praha 19 se usnášet. Smluvní strany nejsou v prodlení v případě, že je jeho prodlení způsobeno nečinností (nad rámec lhůt stanovených v příslušných právních předpisech) správních úřadů či jiných orgánů rozhodujících v řízení o vydání jakéhokoli povolení či rozhodnutí nezbytného pro realizaci a řádné dokončení Stavby. O dobu trvání překážek dle tohoto odstavce se prodlužují lhůty a doby plnění ujednané touto Smlouvou.

4.4. Budoucí kupující si je vědom skutečnosti, že před vymezením Jednotky v nemovité věci dojde k rozdělení nemovité věci na jednotky, kdy Jednotka vznikne toliko změnou prohlášení vlastníka související se vznikem nové jednotky přístavbou a nástavbou. Budoucí kupující si je zároveň vědom skutečnosti, že k Jednotce, která nově vznikne, v nemovité věci, již má v současnosti Budoucí kupující v užívání na základě nájemní smlouvy, bude zřízena služebnost užívacího práva ve prospěch Budoucího kupujícího, která bude zatěžovat takto nově vzniklou Jednotku a tím i společné části nemovité věci. Budoucí prodávající se zavazuje, že ode uzavření této Smlouvy až do okamžiku vymezení Jednotky nepřevede Pozemek ani případně nově vzniklé jednotky ani žádnou jejich část na třetí osobu, nezatíží je zástavním právem, právem odpovídajícím věcnému břemenu, které by znemožňovaly či omezovaly naplnění účelu této Smlouvy ani žádným jiným věcným právem, s výjimkou věcných břemen prokazatelně souvisejících, nezbytných a potřebných pro výstavbu, funkčnost a užívání nemovité věci a jsoucích v prokazatelném zájmu jejího vlastníka, a neučiní nic, co by snížilo budoucí hodnotu Jednotky. Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne vymezení Jednotky nepřevede Jednotku na třetí osobu, nezatíží ji zástavním právem, právem odpovídajícím věcnému břemenu ani žádným jiným věcným právem, s výjimkou věcných břemen prokazatelně souvisejících, nezbytných a potřebných pro výstavbu, funkčnost a užívání Jednotky a jsoucích v prokazatelném zájmu jejího vlastníka. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni odeslání výzvy k uzavření Kupní smlouvy ani ke dni uzavření Kupní smlouvy nebude Jednotka zatížena žádným zástavním právem. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni uzavření Kupní smlouvy nebude Jednotka zatížena žádným věcným právem či závazkem s výjimkou věcných břemen prokazatelně souvisejících, nezbytných a potřebných pro výstavbu, funkčnost a užívání Jednotky či předem písemně odsouhlasených Budoucím kupujícím. V případě porušení povinnosti uvedené v tomto odstavci 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.

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 Jednotky. V případě porušení této povinnosti má Budoucí 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. 3 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. Umožňuje-li to tato Smlouva výslovně, je přípustná komunikace i e-mailem, a to na následující e-mailové adresy, smluvní strany se zavazují si příjem e-mailu stejnou cestou potvrdit:

E-mail Budoucího prodávajícího: balikova@malojagroup.eu,

E-mail Budoucího kupujícího: ivana.sestakova@praha19.cz, radek.petran@praha19.cz,
monika.havelkova@praha19.cz

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 prodávající 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 19 dne 19.6.2026, číslo usnesení Z19-7-26.

5.8. Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Architektonická studie Stavby
- 2) Technické standardy projektu
- 3) Vzorový text budoucí Kupní smlouvy
- 4) Platební harmonogram – zálohové platby a úhrada Kupní ceny
- 5) Přehled poddodavatelů
- 6) Plná moc

V Praze dne 15.7.2026

V Praze dne 15.7.2026

Budoucí prodávající

Maloja Investment SICAV a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s.,

Adrianou Balikovou

na základě plné moci

Budoucí kupující

Městská část Praha 19

Ivana Šestáková, starostka

Technické standardy pro zadávací řízení – nad rámec minimálních technických podmínek

Zadavatel	Městská část Praha 19 IČO: 00231304 sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9
Právní forma	městská část hlavního města Prahy, veřejný zadavatel dle ust. § 4 odst. 1 písm. d)
Veřejná zakázka	Objekt pro střední školu ve Kbelích
Ev č.	VVZ: Z2025-059774, TED: 706582-2025

Nad rámec minimálních technických podmínek, stanovených v zadávací dokumentaci v nadepsaném zadávacím řízení zadavatel stanoví následující technické standardy pro objekt střední školy:

Architektonicko-stavební provedení

Fasáda a obvodový plášť

- Zasklení všech fasád splňuje tepelněizolační parametry dle ČSN EN ISO 10077, s hodnotou $U_w \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- Materiálové provedení fasád navrženo s ohledem na dlouhodobou odolnost vůči povětrnostním vlivům a nízkou provozní náročnost, povrchová úprava odpovídající účelu objektu (škola) a urbanistickému kontextu lokality
- Východní fasáda: okna výlučně v neotvíraném provedení (fixní zasklení)

Vstupní část

- zřízení vrátnice (dispečerského pracovního místa) v bezprostřední blízkosti hlavního vstupu, umožňující vizuální dohled nad vstupní halou a příjezdovým prostorem. Vrátnice propojena s přístupovým a docházkovým systémem
- čistící zóna u hlavního vstupu: čistící rohož v délce min. 3 m v úrovni terénu a navazující interiérová rohož min. 3 m před vstupem do chodby
- čistící zóna v nadzemních podlažích a u schodišť: osazení čistící rohoží nebo rovnocenným prvkem zabraňujícím přenosu nečistot do vyšších podlaží

Cvičební sál

- sportovní povrch: pružná podlaha dle ČSN EN 14904 nebo rovnocenný standard; příslušenství, šatny
- větrání sálu: nucené větrání s dávkou čerstvého vzduchu min. 30 m³/h/os. při plném obsazení

Vnitřní dispozice a interiér

Interiérové provedení kombinuje odolnost vůči intenzivnímu každodennímu používání s funkční estetikou hodnotou – využití pro školu. Materiály a prvky v exponovaných zónách (chodby, vstupní hala, schodiště) zvláště odolné.

Podlahové krytiny

V celém objektu v zátěžovém standardu. Povolené typy:

- linoleum (tl. min. 2,5 mm) v učebnách a kancelářích
- PVC zátěžové (tl. min. 2,0 mm, třída zátěže 34 nebo vyšší dle EN 685) v chodbách
- litý polyuretanový nebo epoxidový povrch v laboratořích a odborných pracovnách
- keramická dlažba (protiskluznost min. R10 dle DIN 51130) v hygienickém zázemí, varně, jídelně a vstupní hale

Spoje podlahových krytin svařeny (PVC, linoleum) nebo jinak nepropustně provedeny všude tam, kde se předpokládá vlhký provoz nebo čištění mechanizovanou technikou.

Vnitřní dveře

V odolném provedení odpovídajícím intenzitě provozu:

- povrch: laminátový, dýhovaný nebo lakovaný; odolnost min. třídy použití 5 dle ČSN EN 12219
- kování komerčního typu pro intenzivní provoz kliky v antivandalovém provedení
- protipožární dveře: dle požadavků PBŘ s odpovídající požárně odolnostní klasifikací

Sanitární zařízení a vodovodní armatury

Sanitární zázemí musí splňovat zvýšené požadavky na hygienu, mechanickou odolnost a provozní hospodárnost:

- umyvadla v učebnách: instalace umyvadla v každé třídě (včetně odborných pracoven) s teplou a studenou vodou; požadavek je závazný pro všechny učebny bez výjimky
- teplá voda min. 38 °C na výtok; vodovodní síť dimenzována s ohledem na hygienické požadavky (prevence legionely – cirkulace nebo průtočný ohřev)

Osvětlení

Osvětlovací soustava celého objektu jako energeticky úsporný LED systém splňující ČSN EN 12464-1 pro osvětlení vnitřních pracovních prostor.

Inženýrské sítě a přípojky

Plnění zahrnuje zhotovení všech přípojek inženýrských sítí od hranice pozemku k objektu, včetně vnitřních rozvodů.

Elektřina

- přípojka NNK nebo VN dle výkonu stavby a stanoviska příslušného distributora

Plyn

- přípojka plynu NTL nebo STL bude provedena v rozsahu umožňujícím případné připojení varny a/nebo technologií s plynovým ohřevem
- rozhodnutí o využití plynu ve varně bude přijato v rámci zpracování prováděcí dokumentace (DPS). Zajištěna bude územní a technická připravenost: provedení přípojky a rozvodu k místnosti varny, osazení uzávěru. Výsledné dimenzování bude upřesněno po rozhodnutí o technologii

Kanalizace

- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- lapáky tuků v trase odpadního potrubí z varny a přípravny

Vodovod

- Vodovodní přípojka dimenzována na pokrytí potřeby pro celý provoz (výuka, stravování, sportovní zázemí);
- ohřev teplé vody: centrální nebo decentrální příprava s prevencí legionely (cirkulace nebo průtočný ohřev);

Vnitřní instalace

Vzduchotechnika (VZT)

Nucené větrání pro celý objekt. Minimální požadavky:

- pobytové místnosti (učebny, kabinety, kanceláře)
- hygienické zázemí: nucené větrání podtlakové

- varna a přípravná: digestoře a odsávací systém s filtrem pachů a tuků dle hygienických předpisů
- cvičební sál: přívod čerstvého vzduchu
- rekuperace tepla: povinná součást VZT systému
- protipožární klapky dle požadavků PBŘ

Slaboproudé rozvody a systémy

A. Docházkový systém

Elektronický docházkový systém pro studenty i zaměstnance:

- přístupové terminály s čipovým nebo bezkontaktním identifikátorem (RFID/NFC) u hlavního vstupu a v dalších definovaných bodech
- propojení s vrátnicí – vizualizace vstupů a výstupů v reálném čase
- softwarová správa databáze žáků a zaměstnanců; export docházkových dat kompatibilní s běžnými školními informačními systémy (Bakaláři, Edookit nebo ekvivalent)
- záložní napájení ze záložního zdroje

B. Jídelní (stravovací) systém

Elektronický objednávkový a výdejní systém pro stravování

C. Školní rozhlas a evakuační rozhlas

- společný systém školního a evakuačního rozhlasu
- reproduktory ve všech učebnách, chodbách, tělocvičně, jídelně a venkovním prostranství
- evakuační část musí být certifikována pro použití jako součást evakuačního systému
- ovládání z vrátnice a z řídicího pracoviště (kancelář ředitele nebo správce sítě)

D. Příprava na zabezpečovací systém (EVS)

- Kabelážní infrastruktura (předinstalace) pro budoucí osazení čidel pohybu, perimetrické ochrany a kamerového systému (CCTV)

Elektrická požární signalizace (EPS)

- EPS v rozsahu dle požadavků požárně bezpečnostního řešení (PBŘ) stavby
- ústředna EPS
- dálkový přenos poplachu na pult centralizované ochrany (PCO), je-li to v místě reálné
- propojení s VZT (uzávěr požárních klapek), EVS a evakuačním rozhlasem

Výtah

Je-li objekt vícepatrový, je instalace osobního výtahu povinnou součástí předmětu plnění z důvodu zajištění bezbariérového přístupu dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích

na výstavbu a ČSN EN 81-70. Výtah svými parametry pokryje i potřeby materiálového zásobování školního provozu (gastro, úklid, výtvarné a dílenské pomůcky).

- Protihlukové opatření: výtah nesmí být umístěn bezprostředně přiléhající k učebnám nebo kancelářím bez akustického oddělení
- Dimenzování přívodu elektro: samostatný jistič pro výtah; příprava pro záložní napájení (ARD) ze záložního zdroje objektu

Šachta a stavební součinnost:

- Kamerový výstup: přípravka (kabeláž) pro osazení kamery v kabině, propojena se serverovnou a vrátnicí
- Osvětlení
- Madlo
- Zrcadlo: instalace zrcadla v zadní části kabiny (pro uživatele na vozíku)
- Ovládací panel
- Podlaha kabiny
- Stěny kabiny: antivandalové provedení, kabinainterní vybavení a provozní požadavky

Vnější plochy a doprava v klidu

Parkovací stání

Počet parkovacích míst bude stanoven výpočtem dopravy v klidu dle stavebních předpisů (Nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy). Minimální požadavky:

- parkovací stání pro zaměstnance a návštěvníky: dle výsledku výpočtu
- parkovací stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace (ZTP/P)
- stání pro jízdní kola: min. 5 míst
- přístupová komunikace dimenzována pro průjezd zásobovacího vozidla a vozidel záchranné služby

Zpevněné plochy a zeleň

- zpevněné plochy (přístupové komunikace, chodníky): asfaltový nebo betonový povrch; bezbariérové provedení, tzv. přístupnost objektu
- zeleň a dešťová voda

Jídelna a varna

Jídelna

- stavební provedení jídelny jako hotový prostor bez interiérového vybavení (stoly, židle, výdejní pult dodá zadavatel nebo jiný dodavatel)
- prostorové uspořádání, větrání, odvod tepla a akustika musí být navrženy s ohledem na budoucí osazení výdejního pultu a gastrozařízení

- přípojky (elektro, voda, kanalizace, plyn) v jídelně provedeny, zakryty s označením polohy

Varna (kuchyně)

Varna dodána jako plně funkční gastrokuchyně vybavená zařízením minimálně střední gastrotřídy. Rozhodnutí o volbě energie (elektro vs. plyn) bude přijato v rámci DPS; přípojka plynu zajištěna.

Povinná součást vybavení varny zahrnuje minimálně:

- konvektomat (kombinovaný paro-horkovzdušný)
- kuchyňský sporák nebo varná baterie (elektro nebo plyn – upřesněno v DPS)
- myčka nádobí průběžná nebo kapotová s dezinfekcí teplem nebo chemií
- chladicí a mrazicí kapacity odpovídající provozní náplni
- digestoř s filtrem pachů a tuků, propojená s VZT systémem budovy
- výdejní pult s ohřívacím/chladicím modulem (jako součást vybavení varny)
- nerezové pracovní stoly, dřezy a umývárny nádobí
- lapák tuků v odpadním systému

Konečný výběr typové specifikace gastrozařízení bude předmětem součinnosti zhotovitele s technickým dozorem stavebníka v rámci DPS.

Serverovna

Serverovna bude zřízena jako samostatná místnost splňující tyto minimální požadavky:

- klimatizace přesná s redundantním provozem (N+1), udržující teplotu 18 – 27° C a rel. vlhkost 40–55 % bez kondenzace
- přetlakové větrání s přefiltrováním přívodního vzduchu
- zdvojená podlaha s výškou plenum min. 400 mm nebo kabelové žlaby (alternativa po dohodě s IT správcem zadavatele)
- záložní napájení UPS s výdrží min. 15 minut při plném zatížení;
- nezávislý elektrický okruh (vydělený jistič, oddělená rozváděčová sekce)
- přístup pouze na oprávnění (ústředna EZS nebo samostatná kartová čtečka)
- EPS s detektorem kouře; inertní hasicí systém nebo příprava na jeho osazení
- strukturovaná kabeláž cat. 6A min. ke všem třídám, pracovním a technickým místnostem (patch panel v serverovně); optické propojení serverovny s datovými rozváděči po patrech

Jídelní a docházkový systém

Fyzická kabelová a síťová infrastruktura pro oba systémy je součástí stavební části plnění. Softwarové licence a konfigurace systémů budou dodány v rámci celkové dodávky stavby.

Kupní smlouva

o převodu vlastnického práva k nemovité věci

IČO: _____, DIČ: _____
se sídlem _____
zapsán/a u _____, sp. zn. _____
zastoupen/a: _____
(dále jen „**Prodávající**“)

a

Městská část Praha 19

IČO: 00231304, DIČ: CZ00231304
se sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9
zastoupena Ivanou Šestákovou, starostkou
(dále jako „**Kupující**“)

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

I.

Úvodní ujednání, Předmět koupě

1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- **Jednotka č.** _____, **druh:** _____, **způsob využití:** _____, vymezena v pozemku parc. č. _____, **druh:** _____, **způsob využití:** _____, jehož součástí je stavba, budova č.p. _____, **druh:** _____; zapsaná v Katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. _____ pro k.ú. Kbely, obec Praha hl. m. Praha.

S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti _____ / _____ vzhledem k celku.
(dále jen jako „**Předmět koupě**“).

1.2. S vlastnictvím jednotky je dále spojeno právo výlučného užívání venkovní plochy o výměře [*] m², zahrnující 19 parkovacích stání, umístěné na pozemku parc. č. [*], jak je to uvedeno v prohlášení vlastníka.

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 a příslušenstvím, v podrobnější technické specifikaci a s vybavením, vymezenými v nedílné příloze č. 4 této Smlouvy, Kupující Předmět koupě do vlastnictví jako celek se všemi jeho součástmi a příslušenstvím 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 _____,- **Kč bez DPH**; slovy: _____ 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 „Objekt pro střední školu ve Kbelích“ 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 již byla zaplacená část Kupní ceny ve výši _____,- Kč bez DPH jako úhrada nákladů na vypracování projektové dokumentace; Prodávající potvrzuje, že od Kupujícího obdržel platbu této části kupní ceny před uzavřením této Smlouvy;

b) ke dni uzavření této Smlouvy jsou dále na Kupní cenu automaticky započteny veškeré Kupující již zaplacené zálohové platby, uvedené v platebním harmonogramu, který je nedílnou přílohou č. 2 této Smlouvy, v souhrnné výši _____,- Kč bez DPH; Prodávající potvrzuje, že od Kupujícího obdržel veškeré zálohové platby dle platebního harmonogramu, který je nedílnou přílohou č. 2 této Smlouvy;

c) doplatek Kupní ceny, tj. úhradu té její části, jež nebyla zaplacená dle písm. a) ani není dle písm.

b) uhrazena zálohovými platbami, tj. částku ve výši _____,- Kč bez DPH, zaplatí Kupující Prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet, vedený na jméno Prodávajícího u _____, a.s., č.ú.: _____, a to na základě Prodávající vystavené řádné faktury na celou zbývajících část Kupní ceny dle písm. b) a c), 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 nevážnou žádné dluhy (včetně dluhů dle ust. § 1893 a § 1186 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 odpovídá Prodávající Kupujícímu za škodu a Kupující je též oprávněn od Smlouvy odstoupit, a to i po provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy.

4.2. 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 splatný dluh a že cena stavby jako díla byla jejímu 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.

4.3. 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.

4.4. Prodávající se zavazuje Předmět koupě Kupujícímu předat ve stavu a v dispozici plně odpovídajícím aktuálnímu prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci na jednotky, které tvoří nedílnou přílohu č. 3 této Smlouvy a dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou Prodávající předal Kupujícímu ke dni uzavření této Smlouvy, což Kupující potvrzuje podpisem této Smlouvy.

4.5. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl a neshledal na něm žádné zjevné vady, zjistitelné 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, jde-li o vadu či okolnost, s jejíž znalostí by po Kupujícím nebylo možno spravedlivě požadovat uzavření této Smlouvy, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, a to nejpozději do 60 měsíců ode dne 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 koupě podle této Smlouvy. Tato povinnost Prodávajícího trvá až do okamžiku pravomocného vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. V případě jejího nesplnění, jde-li o skutečnost, s jejíž znalostí by po Kupujícím nebylo možno spravedlivě požadovat uzavření této Smlouvy, má Kupující právo od Smlouvy odstoupit.

4.8. 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 od Smlouvy bez jakýchkoliv sankcí vůči odstupující smluvní straně, není-li výslovně ujednáno jinak. Odstoupení musí být provedeno vždy písemně a druhé smluvní straně doručeno.

V.

Stavba, odpovědnost za vady, záruky

5.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že převod Předmětu koupě je převodem nově vybudované jednotky – stavby (dále také jen jako „**Stavba**“), zkolaudované bezprostředně před uzavřením této Smlouvy. Prodávající proto Kupujícímu odpovídá za vady i za jakost Stavby, jak je ujednáno níže.

5.2. Prodávající prohlašuje, že jako profesionál v oboru ve smyslu ust. § 5 OZ dohlížel na Stavbu, tj. výstavbu jednotky 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 jednotky 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 u stavebních částí Stavby (hrubá stavba, střecha, fasáda) sjednána doba jejich trvání v délce 60 měsíců ode dne pravomocného kolaudačního rozhodnutí, resp. jiného obsahově srovnatelného úkonu, umožňujícího užívání Jednotky dle platných právních předpisů (v této Smlouvě také jen jako „**kolaudační rozhodnutí**“ či „**kolaudace**“). Délka záruční doby u technického zařízení budov (VZT, EPS, EZS, rozhlas) a gastrozařízení činí 36 měsíců od kolaudace, u slaboproudých systémů (jídelní systém, docházkový systém), serverovny a kabeláže činí 24 měsíců od kolaudace; na strukturovanou kabeláž se poskytuje systémová záruka v trvání 25 let od kolaudace. U spotřebních či údržbových prvků (zejména silikonové tmely, spárovací hmoty a jiné spotřební či údržbové prvky podléhající rychlému běžnému opotřebení) se sjednává záruční doba v trvání 12 měsíců od kolaudace. 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 Předmětu koupě plně odpovídá tomu, jak je tento jako jednotka ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí dle přílohy č. 1 této

Smlouvy a že je v plné věcné shodě s dokumentací skutečného provedení Stavby, a s technickou specifikací a požadavky na vybavení, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Předmětu koupě.

5.5. Předmět koupě jako celek bude Prodávajícím Kupujícímu předán ve lhůtě dle odst. 2.2. této Smlouvy, a to protokolárně, přičemž o předání bude pořízen předávací protokol. Kupující dostane přiměřenou časovou možnost si stav Předmětu koupě při převjímcce podrobně prohlédnout. V případě zjištěný vad, zjistitelných vizuální prohlídkou, budou vady uvedeny v předávacím 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 Předmětu koupě jako jednotky funkčně nebo esteticky či její užívání podstatným způsobem omezovaly je Kupující oprávněn nepřevzít Předmět koupě jako celek, dokud Prodávající vady neodstraní, předchozí věta se užije přiměřeně.

5.6. Součástí předávky Předmětu koupě bude v originálech 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 koupě jako celku.

5.8. I po převzetí Předmětu koupě 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 Předmětu koupě 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. 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 bez zbytečného odkladu vadu odstranit tak, aby byl účel této Smlouvy naplněn, a návrh na vklad opětovně podat.

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. Prodávající 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 19 dne XX.XX.XXX, číslo usnesení XXX.

7.8. Nedílné přílohy Smlouvy:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí k Předmětu koupě
- 2) Platební harmonogram – již uhrazené zálohové platby a doplatek Kupní ceny
- 3) Prohlášení vlastníka o rozdělení nemovité věci na jednotky
- 4) Podrobnější technická specifikace Předmětu koupě a převáděného vybavení

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Prodávající

Kupující

Městská část Praha 19

Ivana Šestáková, starostka

KONEČNÁ NABÍDKA K VEŘEJNÉ ZAKÁZCE „OBJEKT PRO STŘEDNÍ ŠKOLU VE KBELÍCH“

Předběžný harmonogram plnění a platební harmonogram

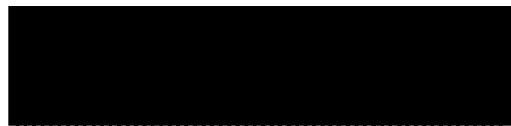
Dílčí úprava harmonogramu na základě Výzvy k objasnění/ doplnění údaje v konečné nabídce ze dne 16.6.2026

Fáze	Období (Měsíc/Rok)	plnění Popis klíčových činností (Milníky)	platební Očekávaná fakturace (% z ceny díla)	Cena bez DPH Cena s DPH	
				585 181 300	708 069 373
1. Projektová dokumentace	05/2026	Po podpisu Smlouvy o budoucí smlouvě kupní	4,24%	24 793 300	29 999 342
2. Přípravná fáze	05/2026	Po podpisu Smlouvy o budoucí smlouvě kupní	4,80%	28 088 702	33 987 330
3. Vydání povolení záměru	04/2027	Vydané pravomocné povolení	15,96%	93 394 935	113 007 872
4. Hrubá stavba (Svislé a vodorovné konstrukce)	9/2027	Svislé skelety, a dokončená část dřevostavby	15,00%	87 777 195	106 210 406
5. Zastřešení a uzavření	12/2027	Krovy/střešní plášť, osazení oken a vnějších dveří. Stavba je vodotěsná.	10,00%	58 518 130	70 806 937
6. Hrubé instalace (TZB)	2/2028	Rozvody VZT, elektro, ZTI, topení (před zhotovením omítek a podlah).	5,00%	29 259 065	35 403 469
7. Vnitřní úpravy povrchů	4/2028	Vnitřní omítky, lité podlahy, sádkokartony, obklady a dlažby.	5,00%	29 259 065	35 403 469
8. Úprava povrchů pro dopravu v klidu	4/2028	Chodníky, terénní úpravy areálu.	2,50%	14 629 533	17 701 734
9. Kompletace a technologie	5/2028	Kompletace elektro (svítidla, vypínače), sanita, MaR, podlahové krytiny, malby.	2,50%	14 629 533	17 701 734
10. Kolaudace (Součinnost)	6/2028	Vydání kolaudačního rozhodnutí dle SZ	5,00%	29 259 065	35 403 469
			70,00%		
Po podpisu kupní smlouvy	8/2028	Pozastávka 1 (uvolněna po bezvadném předání).	25,00%	146 295 325	177 017 343
Po záruce		Pozastávka 2 (uvolněna po konci záruky / bankovní záruka).	5,00%	29 259 065	35 403 469

100,00%

585 162 913

708 046 573



Ing. Alan Gütl
na základě plné moci

Přehled poddodavatelů

čestné prohlášení účastníka

Název veřejné zakázky
Objekt pro střední školu ve Kbelích zadavatel: Městská část Praha 19

Identifikace účastníka zadávacího řízení	
název / obchodní firma:	Maloja Investment SICAV a.s.
sídlo:	Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9
IČO:	052 59 797

Účastník zvolí variantu č. 1, nebo variantu č. 2:

Variananta 1:

Seznam poddodavatelů, kterým má účastník v úmyslu zadat určitou část výše uvedené veřejné zakázky:

název poddodavatele:	Park Kbely s.r.o.
sídlo:	Mladoboleslavská 1148, 197 00 Praha 9
IČO:	078 74 839
část plnění zakázky, již mu hodlá zadat + podíl:	Generální dodavatel stavby – 65%
Příp. poznámka	

název poddodavatele:	FH Finnholz GmbH & Co. KG
sídlo:	Industriestraße 27 · 49536 Lienen
IČO:	DE307728917
část plnění zakázky, již mu hodlá zadat + podíl:	Hrubá dřevěná nástavba objektu + 35%
Příp. poznámka	

název poddodavatele:	
sídlo:	
IČO:	
část plnění zakázky, již mu hodlá zadat + podíl:	
Příp. poznámka	

v PLAZE dne 10. 5. 2024



podpis oprávněného zástupce účastníka



PLNÁ MOC

Maloja Investment SICAV a.s., IČO: 05259797, se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 21746 zastoupena: členem představenstva AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, kterého zastupuje při výkonu funkce Ing. Petr Janoušek (dále jen „Zmocnitel“)

tímto uděluje plnou moc

Adrianě Balíkové, dat. nar. [REDAKCE] 1971, trvale bytem [REDAKCE] 281 63 Kozojedy, (dále jen „Zmocněnec“),

aby Zmocnitele jako vlastníka pozemku parc. č. 1944/38, jehož součástí je budova s č.p. 1116 („Budova“), a jako vlastníka pozemků parc. č. 1944/134, 1944/135 a 1944/103, vše v k.ú. Kbely, zastupovala jako budoucího prodávajícího ve všech právních jednáních a jakýchkoli dalších úkonech souvisejících s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní („SOSBK“) s Městskou částí Praha 19, IČO: 00231304, se sídlem Semilská 43/1, Kbely, 197 00 Praha 9, jako s budoucím kupujícím, jejímž předmětem bude závazek stran uzavřít za podmínek v SOSBK uvedených kupní smlouvu na převod nebytové jednotky v Budově, kterou Zmocnitel dle SOSBK vybuduje ve formě nástavby a přístavby k Budově a vybuduje v ní za podmínek SOSBK prostory střední školy, a to vše včetně zastupování ve všech právních jednáních a souvisejících otázkách.

Zmocněnec je oprávněn učinit úkony a kroky, které považuje dle svého uvážení za nezbytné či vhodné, pro účely realizace záležitostí zamýšlených touto plnou mocí, zejména za Zmocnitele uzavřít SOSBK, zastupovat Zmocnitele před příslušnými administrativně-správními orgány a notáři a těchto řízení se účastnit, podávat, měnit a brát zpět nezbytné námítky a připomínky, žádosti a návrhy příslušným úřadům a orgánům, přijímat doručované písemnosti a podepisovat veškeré listiny, návrhy, žádosti, potvrzení, oznámení či osvědčení a veškeré jiné dokumenty jakékoliv povahy.

Tato plná moc je udělena na dobu určitou s platností do 31.12.2026.

V Praze dne

Maloja Investment SICAV a.s.

[REDAKCE]

AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva, kterého
zastupuje při výkonu funkce Ing. Petr Janoušek

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 12FK7BH7 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba jejíž totožnost byla prokázána:

Petr Janoušek, nar. [REDAKCE] 1973, [REDAKCE]
Žabovřesky, 61600 Brno
Brno, dne 09.07.2026

[REDAKCE]

u (dále

ož so
“); za
atastr
Praha