

Smlouva o smlouvě o budoucím převodu družstevního podílu v Křižovnickém bytovém družstvu Ďáblice

Smluvní strany:

Doma je Doma s.r.o.

IČ: 281 73 848

sídlem Bílkova 856/18, Praha 1, PSČ 110 00

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 130572

zastoupená Ing. arch. Lukášem Kohlem, jednatelem

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú. 1978397319/0800

VS: 7771234

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Městská část Praha – Ďáblice

IČ: 002 31 226

se sídlem Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, PSČ 182 00

zastoupená Ing. Mgr. Martinem Tumpachem, starostou

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále jen společně „**Smluvní strana**“)

Uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Preambule

1. Budoucí prodávající je členem bytového družstva Křižovnické bytové družstvo Ďáblice, IČ: 09762825, se sídlem Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, 110 00, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 8856. (dále jen „**Družstvo**“).
2. Družstvo bylo zřízeno mimo jiné za účelem výstavby bytového domu na pozemcích parc. č. 259 a 260/1, v k.ú. Ďáblice, obec Praha, k nimž náleží Družstvu právo stavby. (dále jen „**Bytový dům**“)
3. Dne 18.01.2021 uzavřeli Budoucí prodávající, Budoucí kupující a Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČO: 00408026, Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“).
4. Smluvní strany v souladu s čl. 4.2 a 4.3. Smlouvy o spolupráci uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí o převodu podílu v Družstvu.
5. Dne 21.12.2022 nabylo právní moci stavební povolení pro realizaci Bytového domu.

II. Družstevní podíl

1. Budoucí prodávající je vlastníkem družstevního podílu v Družstvu, k němuž se po dokončení výstavby bude vázat právo nájmu nejméně k bytovým jednotkám č. 15, 17, 27 a 31, o celkové podlahové ploše 246,5 m² dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
 - 1.1. K nájmu bytových jednotek dále bude náležet právo užívat sklení kóje č. 11, 10, 9, 5, a parkovací stání č.13, 14, 15, 29, 30 a předzahrádky sousedící s byty 15 a 17.
 - 1.2. Plán Bytového domu včetně umístění sklepních kójí a parkovacích stání a Předmětných jednotek tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

(dále jen „**Předmětné jednotky**“)
2. Budoucí prodávající má zájem prodat a Budoucí kupující koupit družstevní podíl k němuž se bude vázat právo nájmu k Předmětným jednotkám včetně příslušenství (dále jen „**Družstevní podíl**“) za podmínek stanovených dále touto Smlouvou.
3. Podlahovou plochu dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav.
4. Nedohodnou-li se Smluvní strany a Družstvo jinak, budou bytové jednotky dokončeny ve standardním provedení. Popis standardního provedení je obsažen v příloze č. 2 této smlouvy. Budoucí prodávající a Družstvo jsou podle své volby oprávněn nahradit výrobky a materiály, které tvoří standardní provedení, jinými výrobky a materiály, které jsou kvalitativně a cenově srovnatelné.

III. Převod Družstevního podílu

1. Budoucí prodávající se zavazuje vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Smlouvy o převodu Družstevního podílu (dále jen „**Kupní smlouva**“) a zaslat mu stejnopisy Kupní smlouvy nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů po splnění poslední z následujících podmínek.
 - 1.1. Bude vydán souhlas s užíváním Bytového domu či jiný obdobný správní souhlas.
 - 1.2. Bude dokončena výstavba Bytového domu a Bytový dům ani Předmětné jednotky nebudou obsahovat vady bránící užívání Předmětných jednotek. Tuto skutečnost prokáže Budoucí prodávající předáním protokolu mezi Družstvem a zhotovitelem stavby Bytového domu.
 - 1.3. Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu splátky Ceny DP dle čl. IV.2.
 - 1.4. Budoucí prodávající předloží potvrzení vystavené Družstvem, že k Družstevnímu podílu se váže právo nájmu k Předmětným jednotkám.

2. Budoucí kupující se zavazuje podepsat všechny stejnopisy Kupní smlouvy, které mu budou Budoucím prodávajícím doručeny podle článku 3.3, nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne jejich doručení, a ve stejné lhůtě řádně podepsané stejnopisy Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy Budoucího kupujícího doručit zpět Budoucímu prodávajícímu.
3. Budoucí prodávající se zavazuje stejnopisy Kupní smlouvy doručené Budoucím kupujícím podle předchozího článku podepsat do čtrnácti (14) dnů od jejich doručení, jedno vyhotovení předložit Družstvu a ve stejné lhůtě jeden ze stejnopisů odeslat Budoucímu kupujícímu.
4. Nesplní-li Budoucí prodávající povinnost vyzvat Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy, přestože podmínky uvedené v článku III. odst. 1.1.-1.3 budou splněny, je Budoucí kupující oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy. Budoucí prodávající se v takovém případě zavazuje uzavřít Kupní smlouvu do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy Budoucího kupujícího.
5. Závazek Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu v případě prodlení s doručením výzvy nezaniká.
6. Znění Kupní smlouvy bude odpovídat vzoru připojenému jako příloha č. 3 této Smlouvy. Jednotka bude v Kupní smlouvě vymezena údaji podle skutečnosti. Budoucí prodávající doplní do Kupní smlouvy chybějící údaje a upraví Kupní smlouvu v souladu se skutečným stavem a plánu Bytového domu.
7. Smluvní strany prohlašují, že znění Kupní smlouvy obsažené v příloze č. 3 této smlouvy považují za dostatečně určité. S ohledem na skutečnost, že Bytový dům a Družstevní podíl ke dni uzavření této smlouvy neexistuje, není v této smlouvě možné ho označit přesněji. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni podpisu této Smlouvy není v této smlouvě objektivně možné uvést veškeré náležitosti Kupní smlouvy a nedostatek těchto náležitostí proto nelze považovat za důvod neplatnosti této smlouvy.

IV.

Cena Družstevního podílu

1. Cena Družstevního podílu činí 16.121.000, - Kč (slovy: šestnáct milionů sto dvacet jedna tisíc korun českých), a je vypočtena jako 65.800, - Kč * 245. (Dále jen „Cena DP“)
2. Budoucí kupující je povinen uhradit Cenu DP následujícím způsobem na bankovní účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy:
 - 2.1. První splátka kupní ceny ve výši 2.418.150, - Kč (slovy: dva miliony čtyři sta osmnáct tisíc sto padesát korun českých) do 14 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
 - 2.2. Druhá splátka kupní ceny ve výši 5.645.350, - Kč (slovy: pět milionů šest set čtyřicet dva tisíc tři sta padesát korun českých) do 14 dnů ode dne doručení oznámení Budoucímu kupujícímu o dokončení hrubé stavby Bytového domu, které bude současně potvrzeno Bytovým družstvem.

- 2.3. Třetí splátka kupní ceny ve výši 5.645.350, - Kč (slovy: pět milionů šest set čtyřicet dva tisíc tři sta padesát korun českých) do 14 dnů ode dne doručení oznámení Budoucímu kupujícímu o dokončení vnitřních rozvodů a vnitřních omítek Bytového domu, které bude současně potvrzeno Bytovým družstvem.
- 2.4. Čtvrtá splátka kupní ceny ve výši 2.418.150, - Kč (slovy: dva miliony čtyři sta osmnáct tisíc sto padesát korun českých) do 14 dnů ode dne doručení oznámení Budoucímu kupujícímu o vydání souhlasu s užíváním stavby či obdobné správní rozhodnutí, jehož součástí bude prost kopie rozhodnutí.
3. Budoucí prodávající se zavazuje průběžně informovat o plnění stavebního harmonogramu a plnění stavebních milníků dle čl. IV. 2.2., 2.3. a 2.4., a to vždy alespoň v předstihu 30 kalendářních dnů před plánovaným splněním stavebního milníku.
4. Případné administrativní náklady Družstva spojené s převodem podílu nese Budoucí kupující.
5. Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Cena DP zahrnuje i veškeré náklady hrazené Budoucím prodávajícím družstvem na příslušný podíl na nákladech souvisejících s vybudováním Bytového domu vč. přípojek, sítí, zpevněných ploch, komunikací, terénních a sadových úprav, které byly, jsou nebo budou vybudovány za účelem společného užívání Bytového domu, a/nebo které byly nebo budou převedeny do vlastnictví vlastníka, provozovatele či správce příslušného zařízení (komunikací, sítí, přípojek atd.) a dále veškeré další náklady související s přípravou a realizací výstavby Bytového domu.
6. Změna Ceny DP je možná, pakliže skutečná podlahová plocha převáděných jednotek bude o 3% vyšší nebo nižší než 245 m². V takovém případě bude Cena DP zvýšena či snížena o 65.800, - Kč za každý metr čtvereční přesahující hranici +/- 3%.

V.

Prohlášení Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že:
 - 1.1. Převáděný Družstevní podíl není zatížen žádnými právy třetích osob, a že nemá z titulu členství v Družstvu žádné splatné dluhy a ani, že Družstevní podíl žádnými právy třetích osob nezatíží,
 - 1.2. Nejpozději ke dni uzavření Kupní smlouvy uhradí prostřednictvím příspěvku do fondu družstevního bydlení Družstva částku odpovídající výši příspěvku požadovaným Družstvem v souvislosti s výstavbou bytů dle čl. II. odst. 1 této Smlouvy.
 - 1.3. Nebude předmětné bytové jednotky užívat a neuzavře smlouvu o nájmu bytu. Budoucí kupující bude tedy jejich prvním nájemcem a uživatelem.
 - 1.4. Trvá jeho členství v družstvu, z družstva nevystoupil, nebyl vyloučen ani neuzavřel dohodu o zániku členství, ani mu není známo, že by jeho členství mělo skončit z těchto nebo jiných důvodů uvedených v § 610 ZOK, např. prohlášením konkurzu na majetek Budoucího prodávajícího, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, v

důsledku výkonu rozhodnutí nebo exekuce postihujícími Družstevní podíl apod., a nevznikl žádný z právních důvodů, pro který by mohlo být zahájeno řízení směřující k zániku jeho členství v Družstvu.

VI.

Prohlášení budoucího kupujícího

1. Budoucí kupující prohlašuje, že:
 - 1.1. Splňuje podmínky členství určené stanovami družstva,
 - 1.2. Seznámil se se stanovami Družstva, a
 - 1.3. Ke stanovám Družstva přistoupí a zaváže se, že se těmito stanovami, bude řídit po celou dobu jeho členství v Družstvu.
2. Práva a povinnosti člena Družstva spojená s užíváním družstevních bytů jsou upravena ve stanovách Družstva a v nájemní smlouvě uzavřené mezi Družstvem a členem.
3. Budoucí kupující bere na vědomí, že výstavba Bytového domu proběhne na základě práva stavby, a že součástí ceny nájmu družstevního bytu bude i poměrná část stavebního platu. Budoucí kupující se smlouvami o právu stavby seznámil před podpisem této Smlouvy jakožto vlastník jednoho z pozemků.
4. Budoucí kupující bere na vědomí, že stane-li se členem Družstva dle čl. 4.2 Smlouvy o spolupráci, je povinen uhradit Družstvu základní členský vklad ve výši 10.000, - Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a jednorázový členský příspěvek ve výši 35.000, - Kč (slovy: třicet pět tisíc korun českých), k čemuž se Budoucí prodávající jakožto člen Družstva a člen statutárních orgánů Družstva zavazuje poskytnout veškerou rozumně požadovatelnou součinnost.

VII.

Technické parametry a odpovědnost za vady

1. Družstevní byty budou realizovány Družstvem prostřednictvím odborného generálního dodavatele. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit Budoucímu kupujícímu možnost účasti na pravidelných kontrolních dnech stavby.
2. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit možnost Budoucího kupujícího účastnit přejímky stavby Bytového domu od zhotovitele stavby a vyjádřit se k vadám společných částí a Předmětných jednotek.
3. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit prostřednictvím svého členství v družstvu a ve statutárním orgánu Družstva, že zhotovitel poskytne Družstvu záruku za jakost odpovídající podmínkám v místě a čase obvyklým. Budoucí kupující bere na vědomí, že oprávněným ze záruky za jakost bude Družstvo a povinným zhotovitel či zhotovitelé.

VIII.

Odstoupení od Smlouvy

1. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, jestliže:
 - 1.1. Budoucí kupující je v prodlení déle než 30 (třicet) dnů s povinností uhradit jakoukoliv ze splátek Ceny DP dle čl. IV. odst. 2 této Smlouvy,
 - 1.2. Budoucí kupující se z důvodu na jeho straně nestane členem Družstva ani do 90 (devadesáti) dnů ode dne vydání souhlasu s užíváním anebo Kolaudace Bytového domu,
 - 1.3. Budoucí kupující neuzavře Kupní smlouvu, nikoliv z důvodu na straně Budoucího prodávajícího, ani do 120 (jedno sto dvaceti dnů), ode dne doručení výzvu k uzavření Kupní smlouvy a stejnopisů Kupní smlouvy.
2. Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, jestliže:
 - 2.1. Kolaudace Bytového domu nebude vydána ani do 30.06.2025,
 - 2.2. Budoucí prodávající neuzavře s Budoucím kupujícím kupní smlouvy, ani v náhradní lhůtě 60 (šedesáti) dnů,
 - 2.3. Budoucí prodávající nesplní svoji povinnost dle čl. V. odst. 1.2. či jinak účel této smlouvy zmaří.

IX.

Smluvní pokuty a náhrada škody

1. Budoucí kupující se zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.500.000, - Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých), pokud bude v prodlení déle než 30 (třicet) dnů s povinností uhradit jakoukoliv část ceny DP dle čl. IV. odst. 2 této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající se zavazuje uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.500.000, - Kč (slovy: jeden milion pět set tisíc korun českých), poruší povinnosti dle čl. VII. Odst. 2.2. a 2.3, anebo jinak zmaří účel této smlouvy a současně Budoucí prodávající odstoupí od této Smlouvy z důvodů porušení těchto povinností. Tím není dotčeno právo Budoucího kupujícího na náhradu škody.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že je výslovným projevem jejich vůle, přetrvání nároku na uhrazení smluvní pokuty dle této Smlouvy i v případě jednostranného odstoupení od této Smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Budoucí prodávající a Budoucí kupující sjednávají, že změna majetkových poměrů Budoucího kupujícího, změna podmínek pro poskytování úvěrů, změna hospodářských poměrů ani jiné obdobné skutečnosti se nepovažují za podstatnou změnu okolností ve

smyslu § 1788 odst. 2 OZ. Budoucí kupující prohlašuje, že má zajištěny dostatečné prostředky nezbytné k úhradě Kupní ceny.

2. Budoucí kupující není bez souhlasu Budoucího prodávajícího oprávněn postoupit tuto smlouvu, postoupit práva ani převést povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to ani částečně. Budoucí prodávající však prohlašuje, že souhlas s postoupením této smlouvy bezdůvodně neodmítne.
3. Veškerá oznámení a jiná sdělení ve věci této smlouvy musí být učiněna písemně a doručena osobně, prostřednictvím datové schránky nebo doporučenou poštou na adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v zahraničí, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
4. Změna doručovací adresy kterékoliv ze Smluvních stran nebude považována za změnu smlouvy. Změna doručovací adresy Budoucího kupujícího je účinná okamžikem doručení písemného oznámení o změně Budoucímu prodávajícímu.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
6. Tato smlouva byla sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1).
7. Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo jiných důvodů stala některá ujednání této smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, zavazují se Smluvní strany tato ustanovení uvést do souladu s právními předpisy. Zbývající ustanovení smlouvy zůstávají platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která nelze od ostatního obsahu smlouvy oddělit.
8. Tuto smlouvu lze změnit nebo zrušit pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě. Písemná forma je nezbytná i k dohodě o zániku závazků vzniklých na základě této smlouvy. Odeslání zprávy elektronickou poštou či jinými elektronickými prostředky nebude pro účely tohoto článku považováno právní jednání v písemné formě. Neplatnost dohody o změně nebo zrušení této smlouvy lze namítnout i poté, co již bylo započato s plněním. Smluvní strany vylučují použití § 582 odst. 2 OZ v právních vztazích vyplývajících z této smlouvy.
9. Tato smlouva se řídí právem České republiky. Veškeré spory vyplývající z této smlouvy budou rozhodovány příslušnými soudy v České republice.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - 10.1. příloha 1 – Plán bytového domu a schematický plán Předmětných jednotek;
 - 10.2. příloha 2 – popis standardního stavebního provedení Budovy a bytu;
 - 10.3. příloha 3 – vzor Kupní smlouvy
11. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

12. Budoucí kupující prohlašuje, že mu byl obsah této smlouvy dostatečně vysvětlen. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, považují ji za jasnou a srozumitelnou a souhlasí s jejím obsahem.

13. Tato smlouva byla dne _____ 2023 schválena zastupitelstvem Budoucího kupujícího pod č.j. _____.

Budoucí prodávající

Budoucí kupující

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Doma je Doma s.r.o.
Ing. arch. Lukáš Kohl, jednatel

Městská část Praha – Ďáblice
Ing. Mgr. Martin Tumpach, starosta