



60/2014

# SMLOUVA O SMLOUVÁCH BUDOUCÍCH

Tato smlouva o smlouvách budoucích (dále jen „Smlouva“) je uzavřena mezi smluvními stranami:

**Městská část Praha - Dolní Počernice,**  
se sídlem stará obec 10, Praha - Dolní Počernice, PSČ: 192 00  
IČ: 00240150  
zastoupená Zbyňkem Richtermem, starostou  
(dále jen „MČ Dolní Počernice“)

a

**Galstian & Galstian Group s.r.o.,**  
se sídlem Ovinecká 1109/21a, Praha 7, PSČ: 170 00  
IČ: 26736403, DIČ: CZ26736403  
zastoupená Georgem Galustyanem, jednatelem společnosti  
(dále jen „Investor“)

(Investor a MČ Dolní Počernice společně jako „Strany“)

## Preambule

- (A) Investor je vlastníkem pozemků parc. č. 1328/1, 1328/11, 1328/23, 1328/24 a 1587/11 v k.ú. Dolní Počernice, zapsaných na LV č. 1130 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha („Katastrální úřad“) pro katastrální území Dolní Počernice, obec Praha. Snímek z katastrální mapy předmětného území tvoří Přílohu č. 1 a nedílnou součást této Smlouvy.
- (B) Investor připravuje výstavbu projektu rodinných řadových domů „Rodinné domy Dolní Počernice, lokalita Nová Úpická“ na uvedených pozemcích. V okamžiku podpisu této Smlouvy probíhá u Odboru výstavby ÚMČ Praha 14 stavební řízení, jehož předmětem je vydání stavebního povolení pro stavbu budov a objektů, inženýrských sítí, komunikací a zeleně na pozemcích parc. č. 1328/1, 1328/11, 1328/23, 1328/24, 1587/11 (dříve 1587/2), 1328/14, 1324/1, 1493/1, 1519/1, 1520, 1587/2, 1587/2, 1587/6 vše v k.ú. Dolní Počernice. V rámci výstavby projektu vybuduje Investor obslužné komunikace, veřejnou zeleň a protihlukovou stěnu, vše na pozemcích parc. č. 1328/1, 1328/11, 1328/23, 1328/24, 1328/14, 1493/1, 1519/1, 1587,11 (dříve1587/2), 1587/6, 1587/1, v k.ú. Dolní Počernice.
- (C) MČ Dolní Počernice souhlasí s realizací projektu s podmínkou, že tento bude realizován v souladu s platnými právními předpisy. MČ Dolní Počernice prohlašuje, že byla před podpisem této Smlouvy s projektem podrobně seznámena.
- (D) Investor má zájem po dokončení obslužných komunikací, veřejné zeleně a protihlukové stěny v rámci projektu, vlastnické právo k obslužným komunikacím, veřejné zeleni a protihlukové stěně převést na Městskou část Dolní Počernice, a to spolu s vlastnickým právem k pozemkům ležícím pod komunikacemi, veřejnou zelení a protihlukovou stěnou.

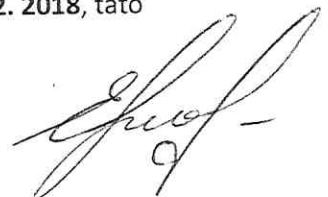
Komunikace tvoří vozovky, chodníky, samostatné pěší cesty, plochy pro zaparkování vozidel a jsou dotvořené uliční a související zelení. Obslužnými komunikacemi se přitom rozumějí komunikace na pozemcích či jejich částech parc. č. 1328/1, 1328/11, 1328/23, 1328/24, 1328/14, 1493/1, 1519/1, 1587/11 (dříve 1587/2), 1587/6, 1587/1 vše v k.ú. Dolní Počernice tak, jak jsou zakresleny v koordinační situaci, jež tvoří Přílohu č. 2 a nedílnou součást této Smlouvy, modrou, zelenou a červenou barvou („Komunikace, Zeleň a Protihluková stěna“).

- (E) MČ Dolní Počernice je připravena Komunikace, Zeleň a Protihlukovou stěnu od Investora převzít do svého vlastnictví, a to včetně pozemků pod nimi, které vlastní Investor, za podmínek uvedených dále v této Smlouvě, pokud současně s nimi získá části pozemků par. č. 1328/1, 1328/11, 1328/23, 1328/24, 1328/14, 1493/1, 1519/1, 1587/11 (dříve 1587/2), 1587/6, 1587/1 vše v k.ú. Dolní Počernice o celkové výměře, která bude upřesněna v kupní smlouvě („Převáděný pozemek“) vyznačené v Příloze č. 2 této Smlouvy modrou, zelenou a červenou barvou, a to za celkovou cenu ve výši 1.000,- Kč.

## I.

### Předmět smlouvy

- 1.1 Strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu č. 1 a kupní smlouvu č. 2 vymezené v čl. II této Smlouvy za podmínek uvedených tamtéž, a to vždy v daném případě do 60 dnů ode dne, kdy bude splněna poslední z následujících podmínek:
- a) Investor písemně oznámí MČ Dolní Počernice zájem převést vlastnické právo k příslušné části Komunikací, zeleně a Protihlukové stěny včetně pozemků pod nimi na MČ Dolní Počernice za podmínek stanovených v této Smlouvě, přičemž přílohou oznámení bude geometrický plán vyznačující pozemky pod příslušnou částí Komunikace, Zeleně a Protihlukové stěny;
  - b) Pro převáděné Komunikace, Zeleň a Protihlukovou stěnu bude vydán pravomocný kolaudační souhlas;
  - c) návrh příslušné kupní smlouvy (včetně jejích příloh) bude schválen Zastupitelstvem a příslušnými dalšími orgány MČ Dolní Počernice a/nebo Hlavního města Prahy v souladu se zák. č. 131/2000 Sb., o Hlavním městě Praze, v platném znění („Zákon 131/2000“) s tím, že se MČ Dolní Počernice zavazuje předložit Budoucí smlouvy k projednání v orgánech MČ Dolní Počernice nejpozději do čtyřiceti (40) dnů ode dne splnění podmínek uvedených v odst. (a) a (b) shora a v orgánech Hlavního města Prahy, pokud příslušný obecně závazný právní předpis takovýmto projednáním podmiňuje platnost kupní smlouvy, případně nejpozději na prvním zasedání příslušného orgánu bezprostředně následujícím po splnění podmínek uvedených v odst. (a) a (b) shora.
- 1.2 Investor a MČ Dolní Počernice se zavazují uzavřít Kupní smlouvu č. 3 vymezenou v čl. II této Smlouvy za podmínek uvedených tamtéž, a to nejpozději současně s Kupní smlouvou č. 1 nebo Kupní smlouvou č. 2 podle toho, která z nich bude uzavřena dříve.
- 1.3 Nedojde-li ke splnění všech podmínek podle č. 1.1 shora nejpozději do **31. 12. 2018**, tato Smlouva zaniká.





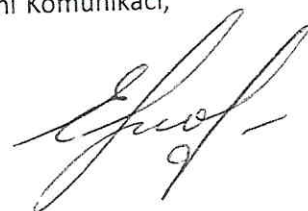
## II. Budoucí smlouvy

- 2.1 **Kupní smlouva č. 1.** Investor jako prodávající MČ Dolní Počernice jako kupující uzavřou *Kupní smlouvu č. 1*, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva ke všem Komunikacím, Zelení, které vybuduje Investor a k pozemkům pod Komunikacemi a Zelení ve vlastnictví Investora. Příslušné pozemky budou vymezeny geometrickým plánem. Kupní cena Komunikací a Zeleně včetně pozemků pod nimi bude činit **1.000 Kč** ( slovy: jeden tisíc korun českých).
- 2.2 **Kupní smlouva č. 2.** Investor jako prodávající a MČ Dolní Počernice jako kupující uzavřou *Kupní smlouvu č. 2*, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k protihlukové stěně, postavené dle varianty č. 1 „kamenná“ dle PD, kterou vybuduje Investor a k pozemkům pod touto stavbou ve vlastnictví Investora. Příslušné pozemky budou vymezeny geometrickým plánem. Kupní cena protihlukové stěny včetně pozemků pod ní bude činit **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých).
- 2.3 Před uzavřením jakékoli ze smluv uvedených v čl. 2.1 až 2.3 („**Budoucí smlouvy** „) doručí MČ Dolní Počernice Investoru doklady o tom, že (i) uzavření těchto smluv bylo schváleno příslušnými orgány MČ Dolní Počernice a/nebo příslušnými orgány Hlavního města Prahy v souladu s platnými právními předpisy, a že (ii) byli splněny další náležitosti Zákona 131/2000. Jednotlivé Budoucí smlouvy budou obsahovat doložku ve smyslu § 43 Zákona 131/2000, která bude obsahovat odkaz na usnesení přijatá před uzavřením Budoucích smluv. Pokud v souladu s právními předpisy bude muset být smluvní stranou kterékoliv z Budoucích smluv Hlavní město Praha, vyvine MČ Dolní Počernice veškerou spravedlivě požadovanou součinnost k tomu, aby Hlavní město Praha potřebné smlouvy uzavřelo.
- 2.4 Investor se zavazuje zajistit, že pozemky pod Komunikacemi, Zelení a Protihlukovou stěnou budou v okamžiku podpisu budoucích smluv prosty zástavních a předkupních práv třetích osob.
- 2.5 Smluvní strany se dohodly, že v případě změny daňových předpisů v období po podpisu této smlouvy do uzavření smluv kupních, budou budoucí transakce popsané v tomto čl. II. Smlouvy ve smluvní dokumentaci strukturovány tak, aby byly pro obě Strany daňově optimální.
- 2.6 Strany se dohodli, že Investor je oprávněn uplatnit své právo podle čl. 1.1 odst. (a) této Smlouvy pouze částečně a převést na MČ Dolní Počernice pouze část Komunikací a Zeleně a souvisejících pozemků pod nimi, plnění nedotčeno.

## III. Další práva a povinnosti Stran

3.1 Investor se zavazuje:

- a) usilovat o vydání všech rozhodnutí a souhlasů potřebných pro vybudování Komunikací, Zeleně a Protihlukové stěny;



- b) pořídit na vlastní náklady všechny potřebné geometrické plány, jež budou tvořit přílohy Budoucích smluv a zaplatit správní poplatky za podání návrhů na povolení vkladů vlastnického práva MČ Dolní Počernice do katastru nemovitostí; a
- c) důkladně konzultovat s představiteli MČ Dolní Počernice otázky dopravní obslužnosti území, na němž budou Projekty realizovány a přiměřené požadavky MČ Dolní Počernice týkající se Projektů zohledňovat při realizaci Projektů.
- 3.2 MČ Dolní Počernice (v mezích stanovených obecně závaznými právními předpisy upravující činnost samospráv) zavazuje:
- a) poskytnout Investorovi potřebnou součinnost vedoucí k co nejrychlejšímu vydání dosud nevydaných pravomocných stavebních povolení nutných pro realizaci Projektů;
- b) poskytnout Investorovi potřebnou součinnost při získávání všech potřebných správních povolení a souhlasů v rámci Projektů.
- 3.3 Investor se dále zavazuje pro případ, že by ať už z jakýchkoliv důvodů, předvedl vlastnické právo k pozemkům pod Komunikacemi, Zelení a Protihlukovou stěnou na třetí osobu, zajistit, aby případný budoucí vlastník těchto pozemků vstoupil do práv a povinností příslušného Investora touto Smlouvou založených.

#### IV.

#### Závěrečná ustanovení

- 4.1 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.
- 4.2 Tato Smlouva se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 4.3 Strany se zavazují podepsat všechny dokumenty a učinit veškeré vedlejší další úkony nutné nebo vhodné k dosažení účelu této Smlouvy.
- 4.4 Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Stran.
- 4.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po dvou.

V Praze dne 30.10.2014

Městská část Praha - Dolní Počernice

Galstian & Galstian Group s.r.o.

