

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená podle ust. § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

a

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

uzavřená podle ust. § 1785 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jako „budoucí prodávající“ a „budoucí oprávněný ze služebnosti“)

a

Byty Čechova s.r.o.

IČ 01991001

se sídlem Dolní schody 1912/8, Předměstí, 746 01 Opava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 75105

zastoupená jednatelem *** a jednatelem ***

(dále jako „budoucí kupující“ a „budoucí povinný ze služebnosti“)

(dále rovněž jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

Smlouvu o smlouvě budoucí kupní a smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti

Preamble

Smlouva o smlouvě budoucí je uzavírána za účelem budoucího vypořádání majetkoprávních vztahů ke stavbě občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov, v souvislosti se záměrem budoucího kupujícího na realizaci projektu, který spočívá v provedení generální rekonstrukce této stavby za účelem její přestavby na bytové jednotky s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk a obchodních a kancelářských prostor za účelem prodeje bytových jednotek do osobního vlastnictví nebo jejich pronájmu za tržní nájemné a vybudování cca 25 parkovacích stání na pozemku p.č. 2152/1 v k.ú. Přerov.

Článek I. Úvodní ustanovení

(1) Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě darovací smlouvy ze dne 29.9.2009, na jejímž základě byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v řízení sp. zn. V-5337/2009-808 s právními účinky vkladu práva ke dni 3.12.2009, výlučným vlastníkem **stavby občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 777 m² v k.ú. Přerov**. Výše uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov.

(2) Budoucí prodávající prohlašuje, že v rámci projektu **07382 (09 IOP – „Zajištění přenosu dat a informací v územní samosprávě města Přerova“)** byla ve stavbě občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov (dále jako „budova č.p. 387 (Čechova 43)“), zřízena metropolitní optická síť včetně přípojného bodu metropolitní optické sítě, kterým je aktivní prvek se záložním zdrojem energie umístěný v rozvaděči, včetně napojení na elektrickou síť a vnitřních rozvodů metropolitní optické sítě, s tím, že doba udržitelnosti projektu je do **16.10.2020**.

(3) Smluvní strany prohlašují, že metropolitní optická síť včetně přípojného bodu metropolitní optické sítě dle odst. 2 tohoto článku smlouvy nebude předmětem převodu dle kupní smlouvy, která bude mezi smluvními stranami uzavřena dle čl. II. této smlouvy, a že nadále zůstane ve vlastnictví budoucího prodávajícího, s tím, že majetkoprávní vztahy k metropolitní optické síti včetně přípojného bodu metropolitní optické sítě budou mezi smluvními stranami upraveny zřízením služebnosti dle čl. II. této smlouvy.

(4) Umístění přípojného bodu metropolitní sítě v budově č.p. 387 (Čechova 43) a její vedení v této budově je vyznačeno v příloze č. 1. Trasa vnitřního rozvodu vstupuje přes stávající rozvaděč v suterénu budovy a dále pokračuje průvrtem v rohu místnosti do 1. NP, kde je umístěn nový rozvaděč.

Článek II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti, na jejímž základě budoucí prodávající úplatně převede na budoucího kupujícího vlastnické právo k budově č.p. 387 (Čechova 43) a budoucí povinný ze služebnosti zřídí ve prospěch budoucího oprávněného ze služebnosti služebnost k tíži budovy č.p. 387 (Čechova 43), to vše způsobem a za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.

Článek III. Uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

(1) Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti dle čl. II. této smlouvy bude uzavřena na písemnou výzvu budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti budoucímu prodávajícímu.

(2) Budoucí kupující se zavazuje vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. II. této smlouvy na základě písemné výzvy, kterou doručí budoucímu prodávajícímu poté, co:

1. Zastupitelstvo města Přerova schválí úplatný převod pozemku p.č. 2152/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 777 m² a části pozemku p.č. 2152/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře cca 606 m² v k.ú. Přerov, která je vyznačena ve snímku mapy jako příloze č. 2 této smlouvy, z vlastnictví statutárního města Přerova jako budoucího vlastníka výše uvedených pozemků do vlastnictví budoucího kupujícího za kupní cenu ve výši 1.942,- Kč/m², s tím, že pokud bude převod podléhat ke dni uzavření kupní smlouvy dani z přidané hodnoty, bude ke kupní ceně připočtena daň z přidané hodnoty v platné sazbě daně, a současně

2. nabude účinnosti předmětná změna Územního plánu města Přerova, která budoucímu kupujícímu umožní realizovat projekt uvedený v preambuli této smlouvy a která bude spočívat v lokální změně územního plánu na pozemcích p.č. 2152/2 a 2152/1 v k.ú. Přerov, za účelem změny využití (přestavby) na bytový – polyfunkční dům s bytovými jednotkami a komerčními prostory a výstavby parkoviště pro osobní automobily pro potřeby budoucího bytového – polyfunkčního domu,

a to nejpozději do doby uvedené v čl. VII. této smlouvy.

(3) Smluvní strany se dohodly, že uzavřou kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti dle čl. II. této smlouvy na základě písemné výzvy budoucího kupujícího nejpozději do 60 dnů ode dne doručení této výzvy budoucímu prodávajícímu.

(4) Smluvní strany se dohodly, že uzavřou kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti dle čl. II. této smlouvy za podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, a to ve znění dle přílohy č. 3.

(5) Smluvní strany prohlašují, že kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti je v příloze č. 3 dána ve znění, které si smluvní strany sjednaly a odsouhlasily, a že s výjimkou záležitostí uvedených v odst. 6 tohoto článku smlouvy nelze před podpisem kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti smluvními stranami provádět žádné její jednostranné změny nebo doplnění, pokud se na tom smluvní strany výslovně písemně nedohodnou.

(6) Smluvní strany prohlašují, že před podpisem kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti lze doplnit nebo upravit části textu, které jsou v ní označeny hranatými závorkami.

(7) Smluvní strany se dohodly, že pokud úplatný převod pozemku p.č. 2152/2 a části pozemku p.č. 2152/1 v k.ú. Přerov dle čl. III. odst. 2 bod 1. této smlouvy a/nebo úplatný převod stavby občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov, dle této smlouvy bude ke dni uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. II této smlouvy podléhat dani z přidané hodnoty (např. z důvodu změny právních předpisů) a kupní cena za převod pozemku p.č. 2152/2 a části pozemku p.č. 2152/1 v k.ú. Přerov, která je uvedena v čl. III. odst. 2 bod 1. této smlouvy a/nebo kupní cena za převod stavby občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov, která je uvedena v čl. IV. písm. a) této smlouvy, by měla být ke dni uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. II této smlouvy navýšena

o daň z přidané hodnoty, není budoucí kupující povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

Článek IV.

Podstatné náležitosti kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

Smluvní strany se dohodly, že uzavřou kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti dle čl. II této smlouvy s těmito podstatnými náležitostmi:

- a) kupní cena za předmět převodu bude činit **9.800.000,- Kč (slovy: devětmilionů osm set tisíc korun českých)**, s tím, že pokud bude převod podléhat ke dni uzavření kupní smlouvy dani z přidané hodnoty, bude ke kupní ceně připočtena daň z přidané hodnoty v platné sazbě daně,
- b) částka odpovídající kupní ceně bude po podpisu smlouvy složena kupujícím na vázaný účet (jistící účet) u banky se sídlem v České republice (dále jen „*schovatel*“), na které se smluvní strany dohodnou bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy (dále jen „*úschova*“); pro případ, že smluvní strany nedosáhnou dohody, bude tímto schovatelem Česká spořitelna, a.s., IČ 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4,
- c) částka odpovídající kupní ceně bude z vázaného účtu (jistícího účtu) vyplacena schovatelem prodávajícímu na účet prodávajícího do 5 pracovních dnů poté, kdy bude schovateli předložen originál nebo úředně ověřená kopie aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude patrné, že vlastníkem předmětu převodu je kupující a na kterém nebudou ve vztahu k předmětu převodu v části C-LV a D-LV žádné zápisy (zejména, nikoli však výlučně, zástavní právo, služebnost, předkupní právo věcné), právní vztahy týkající se předmětu převodu nebudou dotčeny změnou (tj. na předmětu převodu nebude vyznačena plomba) a na předmětu převodu nebude vyznačena žádná poznámka nebo poznámka spornosti ve smyslu ust. § 24 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- d) předmět převodu nebude ke dni podpisu kupní smlouvy zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy, právy stavby ani žádnými jinými právy třetích osob nebo jinými právními vadami s výjimkou užívacích vztahů, které jsou specifikovány v čl. V. odst. 2 této smlouvy,
- e) služebnost bude zřízena k tíži **stavby občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov**, a bude spočívat v práva oprávněného ze služebnosti **zřídit a provozovat ve stavbě občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43) metropolitní optickou síť včetně přípojného bodu metropolitní optické sítě** a v povinnosti povinného ze služebnosti **strpět a umožnit oprávněnému ze služebnosti a jím pověřeným třetím osobám přístup do stavby občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43) za účelem zajišťování provozu, údržby a inventury přípojného bodu metropolitní optické sítě a případné rekonstrukce a odstranění metropolitní optické sítě**,
- f) služebnost bude zřízena **bezúplatně** na dobu určitou **do 16.10.2020**,
- g) součástí smlouvy bude závazek oprávněného ze služebnosti, že nejpozději do 31.10.2020 odstraní na své náklady přípojný bod metropolitní sítě, s tím, že pokud oprávněný ze služebnosti svůj závazek v této lhůtě nesplní, bude povinný ze služebnosti oprávněného odstranit přípojný bod na náklady oprávněného ze služebnosti,

- h) součástí smlouvy bude závazek oprávněného ze služebnosti uhradit povinnému ze služebnosti náklady spojené s provozem metropolitní optické sítě (tj. náklady za spotřebu elektrické energie) za dobu zřízení věcného břemene ve formě jednorázové paušální úhrady nákladů,
- i) součástí smlouvy bude závazek povinného ze služebnosti uhradit oprávněnému ze služebnosti případnou náhradu škody, kterou na metropolitní optické síti včetně přípojného bodu metropolitní optické sítě jako předmětu služebnosti způsobí jakákoliv osoba oprávněně či neoprávněně se pohybující v budově č.p. 387 (Čechova 43),
- j) návrh na vklad vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu na základě kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti prodávající do 10 dnů poté, kdy bude prodávajícímu doručeno písemné vyrozumění schovatele o tom, že kupující složil na vázaný účet (jistící účet) částku odpovídající kupní ceně, případně do 10 dnů ode dne, kdy kupující složí kupní cenu na účet prodávajícího,
- k) správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí uhradí kupující.

Článek V.

Prohlášení smluvních stran

- (1) Budoucí prodávající prohlašuje, že ke dni účinnosti této smlouvy nevážnou na budově č.p. 387 (Čechova 43) žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva stavby ani žádná jiná práva třetích osob nebo jiné právní vady s výjimkou užívacích vztahů, které jsou specifikovány v odst. 2 tohoto článku smlouvy, že není žádným způsobem omezen v dispozici se svým majetkem a nebyla proti němu nařízena exekuce ani nebyl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti nebo návrh na zřízení exekutorského zástavního práva.
- (2) Budoucí prodávající prohlašuje, že budova č.p. 387 (Čechova 43) je ke dni účinnosti této smlouvy zatížena následujícími užívacími vztahy:
 - a) prostor - místnost č. 028 o výměře 9 m² v suterénu budovy č.p. 387 (Čechova 43) užívá společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ 04084063, se sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3, jako nájemce na základě nájemní smlouvy, uzavřené dne 11.1.2016 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíc, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - b) prostory v budovy č.p. 387 (Čechova 43) s výjimkou prostoru - místnosti č. 028, která je specifikována v písm. a) tohoto odstavce smlouvy, užívá ČR – Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, IČ 72051795, se sídlem tř. Kosmonautů 189/10, Hodolany, 779 00 Olomouc, jako vypůjčitel na základě smlouvy o vypůjčce, uzavřené dne 27.11.2015 na dobu neurčitou výpovědní dobou 1 měsíc, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- (3) Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nezatíží budovu č.p. 387 (Čechova 43) bez souhlasu budoucího kupujícího žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy, právy stavby, právy užívání ani žádnými jinými právy třetích osob nebo jinými právními vadami a zajistí, aby právní a skutečný stav pozemku do uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. II. této smlouvy odpovídal prohlášením a závazkům budoucího prodávajícího obsaženým v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy.

(4) Budoucí kupující prohlašuje, že byl budoucím prodávajícím seznámen před podpisem této smlouvy s obsahem nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce, které jsou uvedeny v odst. 2 tohoto článku smlouvy.

Článek VI. Odstoupení od smlouvy

(1) V případě, že se jakékoli prohlášení budoucího prodávajícího uvedené v této smlouvě ukáže po podpisu této smlouvy jako nepravdivé, nebo poruší-li budoucí prodávající kterýkoli svůj závazek obsažený v této smlouvě, považuje se výše uvedené za porušení této smlouvy podstatným způsobem a budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit ve lhůtě uvedené v odst. 3 tohoto článku smlouvy.

(2) Odstoupením od smlouvy se závazky z této smlouvy ruší od počátku, přičemž účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení prohlášení budoucího kupujícího o odstoupení od smlouvy budoucímu prodávajícímu.

(3) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení odst. 1 tohoto článku smlouvy se uplatní až do okamžiku uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. II. této smlouvy, a to i v případě, že budoucí kupující písemně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. III. odst. 2 smlouvy.

Článek VII. Zánik závazku

(1) Smluvní strany se dohodly, že pokud budoucí kupující nevyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. III. odst. 2 smlouvy do 31.12.2019, závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti dle této smlouvy tímto dnem zanikne.

(2) Smluvní strany se dohodly, že pokud do 31.12.2019 nebude proveden vklad vlastnického práva ve prospěch budoucího prodávajícího do katastru nemovitostí k pozemkům p.č. 2152/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 1257 m² a p.č. 2152/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 777 m², oba v k.ú. Přerov, které jsou ke dni účinnosti této smlouvy ve vlastnictví České republiky a příslušnosti hospodařit pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČ 69797111, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2, závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti dle této smlouvy tímto dnem zanikne.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

(1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Veškeré změny a doplňky této smlouvy budou realizovány vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Za písemnou formu dodatků není považována forma provedená e-mailem, faxem nebo jinými elektronickými prostředky ani prostřednictvím datových schránek.

(3) Smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech s povahou originálu, z nichž dva obdrží budoucí prodávající a jeden budoucí kupující.

(4) Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(5) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu textu rozumí a s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po jejím vzájemném projednání smluvními stranami a podle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Článek IX. Doložka obce

(1) Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti převodu stavby občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov, podmíněné zveřejněním záměru převodu na úřední desce obce ve dnech 10.7. – 25.7.2018 a následným schválením převodu Zastupitelstvem města Přerova na jeho 41. zasedání konaném dne 27.8.2018 usnesením č. 1178/41/3/2018 bod 1.

(2) Touto doložkou se osvědčuje, že byla splněna podmínka platnosti zřízení služebnosti ke stavbě občanského vybavení č.p. 387 (Čechova 43), příslušné k části obce Přerov I-Město, která je postavena na pozemku p.č. 2152/2 v k.ú. Přerov, podmíněná schválením zřízení služebnosti Zastupitelstvem města Přerova na jeho 41. zasedání konaném dne 27.8.2018 usnesením č. 1178/41/3/2018 bod 1.

V Přerově dne 3.9.2018

V Opavě dne 12.3.2019

Pavel Košutek
náměstek primátora

jednatel Byty Čechova s.r.o.

jednatel Byty Čechova s.r.o.