

# SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

*podle § 1785 a násl. a § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*

## I. SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **Orchideus Property, s. r. o.**  
adresa: Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00  
IČ: 28188918  
zastoupený: zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu  
v Praze, oddíle C, vložce 131645  
zastoupená: Raiffeisen – Leasing, s.r.o., IČ: 61467863, jednatelkou  
zastoupená **Josefem Langmayerem, MSc, MBA**, jednatelem  
a  
**Tomášem Gürtlerem**, jednatelem

*dále jen budoucí prodávající*

a

budoucí kupující: **statutární město Plzeň**  
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00  
IČ: 00075370  
zastoupený: **Bc. Davidem Šloufem, MBA**  
členem Rady města Plzně  
na základě plné moci č. j.: ZM-157/2018  
ze dne 20. listopadu 2018

*dále jen budoucí kupující*

uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

## II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Budoucí prodávající má vydané pravomocné územní rozhodnutí č. 4427 ze dne 30. listopadu 2009 pod čj. MMP/111696/09 na stavbu „Bytový komplex Plzeň - Studentská“.

Budoucí prodávající je investorem stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“. Uvedená stavba bude realizována dle výše uvedeného územního rozhodnutí na pozemcích parc. č. 1511/1, 1511/55, 1511/97, 1511/103, 1511/104, 1511/118, 1511/119, 1511/120, 1511/123, 1511/125, 1511/154, 1511/155, 1511/157, 1511/158, 1511/161, 1511/170, 1511/194, 1511/195, 1511/196, 1514/1, 1609/166, 3023/2, 3025/5, 3025/6, vše k. ú. Bolevec.

Budoucí prodávající má vydanou změnu pravomocného územního rozhodnutí č. 4427/A ze dne 25. února 2019 pod č. j. MMP/051182/19 na stavbu Bytový komplex Plzeň – Studentská, Bydlení Studentská, Plzeň na pozemcích parc. č. 1511/1 a 1511/231, oba k. ú. Bolevec.

Budoucí kupující jako vlastník pozemků parc. č. 1511/97, 1511/118, 1511/123, 1511/125, 1511/132, 1609/166, 3023/2, vše k. ú. Bolevec, souhlasí s realizací staveb technické infrastruktury v rámci stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“ na těchto pozemcích. Tato smlouva budoucí je právem dle § 184a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, které opravňuje budoucího prodávajícího realizovat stavbu „Bytový komplex Plzeň - Studentská“.

### III. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji staveb vodohospodářské infrastruktury (dále jen VHI) vybudovaných v souvislosti s výstavbou objektů „C, D“ v rámci stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“, a to:

- **prodloužení vodovodního řádu „A“ DN 150 na pozemcích parc. č. 1511/118, 1511/1, oba k. ú. Bolevec;**
- **splaškové kanalizační stoky „A“ DN 250 na pozemcích parc. č. 1511/1, 1511/231, oba k. ú. Bolevec, od šachty Š10 po šachtu Š16, o celkové délce 144,5 m;**
- **splaškové kanalizační stoky „A1“ DN 250 na pozemku parc. č. 1511/1, k. ú. Bolevec, od místa jejího napojení na splaškovou kanalizační stoku „A“ po šachtu Š18, o celkové délce 42,5 m,**

a v souvislosti s výstavbou objektu „B“:

- **splaškové kanalizační stoky DN 250 na pozemcích parc. č. 1511/1, 1511/231, oba k. ú. Bolevec, od šachty Š8 – místa jejího napojení na jednotnou kanalizační stoku po šachtu Š10, o celkové délce 55 m,**

z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího. Uvedená VHI je znázorněna v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Rozsah předmětu prodeje bude specifikován dle kolaudačního souhlasu/pravomocného kolaudačního rozhodnutí a zaměření skutečného stavu po dokončení VHI.

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem shora uvedené VHI. Pokud by se ukázalo, že shora uvedená VHI není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že se budoucí kupující v takovém případě stane vlastníkem VHI okamžikem, kdy taková VHI přiroste k pozemku, který se již ve vlastnictví budoucího kupujícího nachází. Smluvní strany pro tento případ výslovně sjednávají, že finanční vypořádání za výše uvedené stavby VHI, které se po vybudování stanou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (pozemků, které již vlastnictvím budoucího kupujícího jsou), bude řešeno v rámci konečné kupní smlouvy na prodej VHI.

#### IV. KUPNÍ CENA

Kupní cena za předmět budoucího prodeje bude činit na základě dohody obou smluvních stran 1% z prokazatelně vynaložených nákladů na realizaci převáděné stavby VHI, totožná pravidla budou použita pro stanovení výše finanční náhrady za účelem finančního vypořádání dle posledního odstavce čl. III. této smlouvy s tím, že součet takto stanovené finanční náhrady a kupní ceny za předmět budoucího prodeje nesmí přesáhnout 1 000 000 Kč (*slovy: jeden milión korun českých*). Budoucí prodávající se za tímto účelem zavazuje předložit budoucímu kupujícímu doklady prokazující vynaložené náklady na realizaci předmětné VHI.

Otázka daně z přidané hodnoty bude řešena dle platných právních předpisů v době uzavření konečné kupní smlouvy.

Kupní cena a případně finanční náhrada dle předchozího odstavce bude uhrazena budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího uvedený v kupní smlouvě do 30 dnů od doručení daňového dokladu na Odbor nabytí majetku Magistrátu města Plzně, který bude vystaven prodávajícím nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

#### V. PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

Obě smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít kupní smlouvu, a to v rozsahu a za podmínek sjednaných ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, a to ve lhůtě do 16 měsíců ode dne, kdy jedna smluvní strana obdrží od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ta smluvní strana, která obdržela od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy, není povinna také vyzývat druhou smluvní stranu k uzavření té samé smlouvy, a že okamžikem, kdy kterákoli ze smluvních stran obdrží od druhé smluvní strany výzvu k uzavření kupní smlouvy, se aktivuje povinnost obou smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, a to ve stejné lhůtě 16 měsíců ode dne, kdy jedna ze smluvních stran obdrží výzvu k uzavření kupní smlouvy.

Budoucí prodávající je povinen vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 6 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu nebo od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu **objektů „C, D“ v rámci stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“** dle územního rozhodnutí č. 4427/2009 a změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019. Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí kopie kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny tyto podmínky:

- 1) Budoucí prodávající se zavazuje provádět stavby VHI tak, aby se VHI nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončených staveb VHI určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku města Plzně správou Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně (dále jen OSI MMP) prokáže zásah do pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se budoucí prodávající **po kolaudaci staveb VHI a před uzavřením konečné kupní smlouvy na převod VHI, uzavřít**

**smlouvy o zřízení služebností ve prospěch staveb VHI (tzn. že oprávněným ze služebností bude příslušná VHI nikoliv subjekt - město Plzeň) k předmětným pozemkům spočívající v právu umístění a provozování VHI na předmětných pozemcích včetně práva přístupu, příjezdu k této VHI za účelem jejich oprav a údržby, a to včetně ochranného pásma, a s ujednáním, že pozemky v části dotčené VHI musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závozy, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky k VHI.**

Za účelem zanesení údajů do mapového portálu společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s., tj. budoucího provozovatele předmětné VHI, budoucí prodávající doloží na majetkové oddělení společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. a zároveň na OSI MMP geometrický plán vymezující rozsah odpovídajících služebností v digitální podobě.

- 2) Budoucí prodávající se zavazuje informovat společnost VODÁRNA PLZEŇ, a.s. – majetkové oddělení o uzavření smluv o zřízení služebností.
- 3) **Poslední kolaudační souhlas** na dokončenou stavbu objektů „C, D“ v rámci stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“ dle územního rozhodnutí č. 4427/2009 a změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019 **bude vydán, resp. kolaudační rozhodnutí** na tuto stavbu **nabude právní moci, nejpozději do 31. prosince 2024**. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
- 4) Převod staveb VHI bude možný až po realizaci převodu vodovodního řadu a jednotné kanalizační stoky bližší specifikovaných ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2017/003667, uzavřené dne 27. června 2017 mezi budoucím kupujícím a budoucím prodávajícím v souvislosti se stavbou objektu „B“.
- 5) Současně s předáním staveb převede budoucí prodávající na budoucího kupujícího práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem stavby na dobu pěti let od vydání kolaudačních souhlasů nebo pravomocných kolaudačních rozhodnutí. Pro případ, že by zhotovitel stavby, případně jeho právní nástupce, odmítl budoucímu kupujícímu uplatněné právo ze záruky s odůvodněním, že právo ze záruky může uplatnit pouze budoucí prodávající jakožto objednatel díla, zaváže se budoucí prodávající v kupní smlouvě k poskytnutí součinnosti nezbytné pro řádné uplatnění práva ze záruky.
- 6) Na převáděné VHI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
- 7) V místech ochranných pásem vodohospodářských sítí nesmí být umístěny žádné objekty včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů VO, vysazována zeleň a prováděny terénní úpravy.
- 8) Stavba VHI musí být realizována dle podmínek územního rozhodnutí č. 4427/2009, změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019, stavebního povolení pro převáděnou stavbu a v souladu s předloženou projektovou dokumentací ve stupni DSP z 04/2019, zpracovanou projekční kanceláří IKKO Hradec Králové, s.r.o., IČ 27482782. Případné změny v projektové dokumentaci musí být projednány a písemně odsouhlaseny ze strany budoucího kupujícího, resp. ze strany budoucího správce VHI, tj. OSI MMP.

Nebude-li splněna některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy, povinnost budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nevznikne. Projeví-li přesto budoucí kupující vůli k uzavření kupní smlouvy tím, že vyzve ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, je budoucí prodávající povinen kupní smlouvu uzavřít.

## VI. POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

1) Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat zástupce **VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP**, k účasti na:

- zahájení stavby (předání staveniště),
- těchto technických zkouškách,
  - a) vodovody
    - proplach a desinfekce vodovodního potrubí,
    - tlaková zkouška vodovodního potrubí (úseková i celková),
  - b) kanalizace
    - monitoring kanalizační sítě průmyslovou kamerou,
    - zkouška těsnosti kanalizačních stok (voda i vzduch),
- technické přejímce stavby před konáním závěrečné kontrolní prohlídky stavby,
- závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí,

a to minimálně **5 pracovních dnů před jejich konáním.**

Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně si může vyžádat od budoucího prodávajícího doložení pozvánek na výše uvedené kontrolní dny v případě, že se budoucí správce prokazatelně nezúčastnil některého kontrolního dne, resp. na některý z kontrolních dnů nebyl pozván.

V případě, že na žádost Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně nebude pozvánka doložena, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu **smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý případ porušení této povinnosti.**

2) Budoucí prodávající se zavazuje **předat** budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, **kopii kolaudačního souhlasu** na dokončenou stavbu předávané VHI vybudované v rámci stavby Bytový komplex Plzeň – Studentská - objekty „C, D“ dle územního rozhodnutí č. 4427/2009 a změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019, **resp. kopii kolaudačního rozhodnutí**, a to **nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne jeho vydání stavebním úřadem/nabytí právní moci** (bude-li vydáno více kolaudačních souhlasů/rozhodnutí, tak do 30 pracovních dnů ode dne vydání/právní moci posledního z nich). V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši **300 Kč (slovy: tři sta korun českých) za každý den prodlení.**

3) Budoucí prodávající je povinen **nejpozději 10 pracovních dnů před konáním závěrečné kontrolní prohlídky (před vydáním kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí) staveb VHI** v rámci staveb objektů „C, D“ pro stavbu Bytový komplex Plzeň - Studentská dle územního rozhodnutí č. 4427/2009 a změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019, **předložit na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s. k převzetí VHI následující doklady:**

- **kompletní projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem a podpisem),**
- **geodetické zaměření včetně digitální podoby na datovém nosiči,**
- **záznam z kamerové prohlídky kanalizace,**
- **veškeré obvyklé doklady dokládané k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu (kolaudačního rozhodnutí).**

V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu **smluvní pokutu ve výši 300 Kč (slovy: tři sta korun českých) za každý den prodlení.**

- 4) Budoucí prodávající následně **doloží** budoucímu správci VHI - OSI MMP a zástupci VODÁRNÝ PLZEŇ a.s. **nejpozději do 3 měsíců po vydání posledního kolaudačního souhlasu, resp. od nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí** na dokončenou stavbu objektů „C, D“ v rámci stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“ dle územního rozhodnutí č. 4427/2009 a změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019, **zápis o odevzdání a převzetí stavby a kopii kolaudačního souhlasu, resp. kopii kolaudačního rozhodnutí.**
- 5) Budoucí prodávající je povinen **předložit** budoucímu kupujícímu, zastoupenému **Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, nejpozději do 3 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu** na dokončenou stavbu objektů „C, D“ v rámci stavby „Bytový komplex Plzeň - Studentská“ dle územního rozhodnutí č. 4427/2009 a změny územního rozhodnutí č. 4427/A/2019, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, **pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci předávaných staveb VHI a dále situaci se zákresem skutečného provedení staveb.**

## VII.

### SMLUVNÍ POKUTA

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují, že splní podmínky uvedené v čl. V. a VI. této smlouvy.

**V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny podmínky uvedené v čl. V. (vyjma bodu 3) pro uzavření kupní smlouvy anebo neuzavře kupní smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě 16 měsíců od obdržení výzvy k jejímu uzavření, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit a budoucí prodávající je povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Budoucí kupující má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.**

## VIII.

### PŘECHOD VLASTNICTVÍ

Konečná kupní smlouva nebude podléhat vkladu do katastru nemovitostí a bude platná dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později a účinná dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

## IX.

### USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

Budoucí prodávající na sebe podpisem této smlouvy přebírá ve smyslu § 1765 a § 1788 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, nebezpečí změny okolností.

Budoucí prodávající bere na vědomí, že konečná smlouva bude předložena ke schválení do orgánů města Plzně, kde bude schváleno i svěřeni nabývaného majetku.

Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.

Obě strany této smlouvy prohlašují, že rozumějí jejímu obsahu a jsou s ním srozuměny, že smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.

Vůle města k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 1223 ze dne 25. listopadu 2019.

Tato smlouva se vyhotovuje v počtu čtyř výtisků s platností originálu, z nichž obdrží každá ze smluvních stran po dvou výtiscích.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá zveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru budoucí kupující.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později, a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Příloha č. 1 - rozsah předmětu budoucího prodeje.

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

V .....dne .....

V Plzni dne .....

.....  
**Orchideus Property, s. r. o.**  
Raiffeisen – Leasing, s.r.o., jednatelka  
**Josef Langmayer, MSc, MBA, jednatel**

.....  
**statutární město Plzeň**  
**Bc. David Šlouf, MBA**  
člen Rady města Plzně  
na základě plné moci č. j.: ZM-157/2018

.....  
**Orchideus Property, s. r. o.**  
Raiffeisen – Leasing, s.r.o., jednatelka  
**Tomáš Gürtler, jednatel**