

# SMĚNNÁ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2184 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

dále jen („občanský zákoník“)

Smluvní strany:

## Město Benešov

se sídlem: Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov

IČ: 00231401

zastoupené Ing. Jaroslavem Hlavničkou, starostou

(dále jen „Město“)

na straně jedné

a

## SQH 2019 s.r.o.

se sídlem Za zastávkou 373, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 319621

IČO: 084 82 454 DIČ: CZ08482454

zastoupena jednatelem Jaromírem Hedvíkem a jednatelem Lubomírem Odstrčillem

(dále jen „SQH 2019 s.r.o.“)

na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## SMĚNNOU SMLOUVU

### Čl. I.

#### Úvodní ustanovení

1. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí – pozemků: v lokalitě Táborská kasárna

Pozemek parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	LV	Obec
2199/4	Zastavěná plocha	369	Benešov u Prahy	10001	Benešov
přičemž součástí pozemku p. č. 2199/4 je stavba bez č.p., č.e., garáž, v k. ú. Benešov u Prahy, obec a část obce Benešov, LV č. 10001					
2199/14	Ostatní plocha, jiná plocha	1529	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/15	Ostatní plocha, jiná plocha	48	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/17	Ostatní plocha, jiná plocha	3	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/18	Ostatní plocha, jiná plocha	1	Benešov u Prahy	10001	Benešov

2199/19	Ostatní plocha, jiná plocha	97	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/20	Ostatní plocha, jiná plocha	2	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/21	Ostatní plocha, jiná plocha	17	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/23	Ostatní plocha, jiná plocha	247	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/24	Ostatní plocha, jiná plocha	91	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2202/23	Ostatní plocha, jiná plocha	2451	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2202/24	Ostatní plocha, jiná plocha	3204	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2202/27	Ostatní plocha, jiná plocha	47	Benešov u Prahy	10001	Benešov
<b>výměra celková</b>		<b>8106</b>			

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Benešov.

2. SQH 2019 s.r.o. prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	LV	Obec
255/2	Zastavěná plocha a nádvoří	395	Benešov u Prahy	231	Benešov
příčemž součástí pozemku p. č. 255/2 je budova č.p. 1324, objekt občanské vybavenosti, k.ú. Benešov u Prahy, obec a část obce Benešov					
255/1	Ostatní plocha, zeleň	1175	Benešov u Prahy	231	Benešov
<b>výměra celková</b>		<b>1570</b>			

zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Benešov.

## Čl. II.

### Předmět smlouvy

Účastníci této smlouvy se dohodli, že vzájemně převádí vlastnické právo k nemovitým věcem uvedeným v článku I. odst. 1. a článku I. odst. 2. této smlouvy směnou, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím tak, jak jsou tyto nemovité věci popsány ve znaleckém posudku č. 9291-1755/2019 ze dne 26. 08. 2019, vypracovaném XP Invest, s.r.o., a ve znaleckém posudku č. 3512/19 ze dne 05.03.2019., vypracovaném znalcem Ing. Vladimírem Kardou, takto:

- a) nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy (včetně všech popsaných staveb, součástí a příslušenství), tj.:

Pozemek parcelní číslo	Druh Pozemku	výměra v m <sup>2</sup>	Katastrální území	LV	Obec
2199/4	Zastavěná plocha	369	Benešov u Prahy	10001	Benešov
příčemž součástí pozemku p. č. 2199/4 je stavba bez č.p., č.e., garáž, v k.ú. Benešov u Prahy, obec a část obce Benešov, LV č. 10001					
2199/14	Ostatní plocha, jiná plocha	1529	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/15	Ostatní plocha, jiná plocha	48	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/17	Ostatní plocha, jiná plocha	3	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/18	Ostatní plocha, jiná plocha	1	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/19	Ostatní plocha, jiná plocha	97	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/20	Ostatní plocha, jiná plocha	2	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/21	Ostatní plocha, jiná plocha	17	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/23	Ostatní plocha, jiná plocha	247	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2199/24	Ostatní plocha, jiná plocha	91	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2202/23	Ostatní plocha, jiná plocha	2451	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2202/24	Ostatní plocha, jiná plocha	3204	Benešov u Prahy	10001	Benešov
2202/27	Ostatní plocha, jiná plocha	47	Benešov u Prahy	10001	Benešov
<b>výměra celková</b>		<b>8106</b>			

přijímá do vlastnictví společnost SQH 2019 s.r.o.,

- b) nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy (včetně všech popsaných staveb, součástí a příslušenství), tj.:

Pozemek	Druh	Výměra	Katastrální	LV	Obec
---------	------	--------	-------------	----	------

parcelní číslo	pozemku	v m <sup>2</sup>	území		
255/2	Zastavěná plocha a nádvoří	395	Benešov u Prahy	231	Benešov
příčemž součástí pozemku p. č. 255/2 je budova č.p. 1324, objekt občanské vybavenosti, k.ú. Benešov u Prahy, obec a část obce Benešov					
255/1	Ostatní plocha, zeleň	1175	Benešov u Prahy	231	Benešov
<b>výměra celková</b>		<b>1570</b>			

přijímá do svého výlučného vlastnictví Město.

### čl. III.

#### Hodnota pozemků

- Hodnota nemovitých věcí uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy je dohodnuta za cenu obvyklou, takto: stavební pozemky o **výměře 4 927 m<sup>2</sup> za cenu 3.500 Kč/m<sup>2</sup>** v hodnotě 17.244.500 Kč + DPH 3.621.345 Kč, celkem 20.865.845 Kč, za pozemky určené pro zeleň **ve výměře 3 179 m<sup>2</sup> za dohodnutou cenu ve výši 650 Kč/m<sup>2</sup>**, tj. 2.066.350 Kč + DPH 433.933,50 Kč, celkem 2.500.283,50 Kč, celková hodnota všech pozemků činí **23.366.128,50 Kč** (slovy: dvacet tři milionů tři sta šedesát šest tisíc jedno sto dvacet osm korun českých 50 hal.).
- Hodnota nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy je stanovena na základě znaleckého posudku č. 3512/19 ze dne 05.03.2019 činí částku ve výši **10.218.300 Kč** (slovy: deset milionů dvě stě osmnáct tisíc tři sta korun českých).
- Rozdíl hodnot uvedených v odst. 2. a odst. 1. tohoto článku činí **13.147.828,50 Kč** (slovy: třináct milionů jedno sto čtyřicet sedm tisíc osm set dvacet osm korun českých 50 hal.). Společnost SQH 2019 s.r.o. se zavazuje zaplatit rozdíl hodnot dle věty předešlé, tj. částku 13.147.828,50 Kč, do 21 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy, a to bezhotovostně, na základě faktury vystavené městem Benešov.

### čl. IV.

#### Výhrada zpětného prodeje

- Smluvní strany se dohodly, že pro případ splnění podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku má na Město na výzvu SQH 2019 s.r.o. povinnost koupit zpět pozemky uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, které touto smlouvou SQH 2019 s.r.o. nabývá.
- SQH 2019 s.r.o. má právo vyzvat Město k zpětnému převodu pozemků uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy v případě, že nebude splněna některá nebo více z podmínek uvedených čl. VI. odst. 1. - 4. této smlouvy.
- Kupní cena pro případ zpětného prodeje podle ust. odst. 1 tohoto článku je stanovena jako součet (i) ceny určené podle čl. III. odst. 1 této smlouvy, (ii) částky odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí, kterou SQH 2019 s.r.o. za nabytí těchto pozemků zaplatila, (iii) úroku z ceny

těchto pozemků určené podle čl. III. odst. 1 této smlouvy ve výši 3,36% p.a. od zaplacení kupní ceny podle této směnné smlouvy do zaplacení ceny za zpětný prodej, (iv) částky odpovídající zhodnocení těchto pozemků provedeným SQH 2019 s.r.o. a (v) náhrady veškerých nákladů vynaložených SQH 2019 s.r.o. na projekt výstavby bytových domů (tj. zejména zaplacená cena za projekt, posudky, vyjádření dotčených orgánů, přeložky sítí apod.).

4. Smluvní strany se dále dohodly, že Město má na výzvu SQH 2019 s.r.o. povinnost koupit zpět pozemky parc. č. 2199/14 a parc. č. 2199/24 v k.ú. Benešov u Prahy, které touto smlouvou SQH 2019 s.r.o. nabývá, a to kdykoliv na výzvu SQH 2019 s.r.o. učiněnou do 31.12.2024 za cenu 5.670.000,- Kč plus DPH.

#### **čl. V.**

##### **Výhrada zpětné koupě**

1. Město jako vlastník a SQH 2019 s.r.o. jako stavebník v návaznosti na tuto směnnou smlouvu uzavírají dále smlouvu o podmínkách provedení stavby, a to výstavby bytového domu i výstavbu infrastruktury a inženýrských sítí souvisejících s výstavbou předmětného domu, přičemž výstavba bude prováděna na pozemcích specifikovaných v čl. I. odst. 1 této směnné smlouvy ve třech etapách blíže popsanych v uzavřené smlouvě o výstavbě (dále jen „smlouva o výstavbě“).
2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pokud SQH 2019 s.r.o. jako stavebník nedokončí výstavbu bytového domu nebo výstavbu infrastruktury a inženýrských sítí souvisejících s výstavbou předmětného domu ani do deseti (10) let ode dne, který je uveden jako termín dokončení výstavby ve III. etapě uvedené v čl. II. odst. 4 smlouvy o výstavbě ve znění případných pozdějších dodatků, má SQH 2019 s.r.o. na výzvu Města povinnost převést vlastnické právo k pozemkům uvedeným v čl. I. odst. 1 této smlouvy, které touto smlouvou SQH 2019 s.r.o. nabývá.
3. Kupní cena pro případ zpětné koupě podle předchozího odstavce tohoto článku je stanovena jako součet (i) ceny určené podle čl. III. odst. 1 této smlouvy, (ii) úroku z ceny těchto pozemků určené podle čl. III. odst. 1 této smlouvy ve výši 3,36% p.a. ode dne zaplacení hodnoty podle čl. III. odst. 3 této směnné smlouvy do zaplacení ceny za zpětnou koupi dle tohoto článku, (iii) nákladů vynaložených na úpravy pozemků specifikovaných v čl. I. odst. 1 této směnné smlouvy, a (iv) částky odpovídající rozdílu hodnot nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy, tj. 10.218.300 Kč.

#### **čl. VI.**

##### **Ostatní ujednání**

1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že ke dni jejího oboustranného podpisu nejsou směřované nemovité věci včetně součástí a příslušenství, poskytnuty do užívání třetím osobám, že ke dni oboustranného podpisu této směnné smlouvy neuzavřeli smlouvu o převodu vlastnického práva týkajícího se směřovaných nemovitých věcí s jinými osobami a že v právu nakládat se směřovanými nemovitými věcmi není žádný z nich pro potřeby uzavření této smlouvy nikterak

omezen, k nemovitostem nebylo zřízeno zástavní právo ani jiné věcné právo vyjma těch věcných práv, která jsou zapsána v katastru nemovitostí, a že jim nejsou známy žádné právní vady směřovaných nemovitostí.

2. Město prohlašuje, že na nemovitostech uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy je a bude možné provést výstavbu bytových domů a infrastruktury nejméně v objemu, jak určuje dnes platný regulační plán.
3. V trase nové komunikace se nalézají plynovody firmy BAEST, který prostorově a výškově neodpovídá regulačnímu plánu. Město zajistí součinnost při realizaci přeložky plynovodu, tj. veškeré potřebné souhlasy a povolení, a to ve lhůtě tří (3) měsíců od výzvy SQH 2019 s.r.o.
4. Město Benešov zajistí odstranění stavby trafostanice, která se nachází na směřovaných pozemcích č. 2199/3,2199/16,2199/17, a to do 31.12.2021.
5. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena příslušnému finančnímu úřadu v souladu s platnými a účinnými právními předpisy.
6. Účastníci prohlašují, že byli vzájemně seznámeni se stavem směřovaných nemovitých věcí a tento je jim dobře znám, což stvrzují níže svým podpisem.

#### **Čl. VII.**

##### **Doložky platnosti**

1. Směna pozemků byla schválena usnesením zastupitelstva města č. 150-8/2019/ZM ze dne **21.10.2019** a usnesením č. 197-10/2020/ZM ze dne **17.02.2020**.
2. Záměr směny pozemků byl v souladu s § 39 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění zveřejněn na úřední desce dne 26.09.2019 a sejmuto dne 15.10.2019. Záměr převodu stavby garáže byl zveřejněn na úřední desce dne 30.01.2020, sejmuto dne 17.02.2020.
3. Znění této směnné smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva města č. 220-11/2020/ZM ze dne **18.05.2020**.

#### **Čl. VIII.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním smlouvy a jejích dodatků včetně metadat srozuměny. Smluvní strany se dohodly, že zveřejněním zajistí město Benešov. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.

3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad neprovede zápis do KN dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany k poskytnutí vzájemné součinnosti a podání nového návrhu na vklad do KN bez zbytečného odkladu.
5. Tato smlouva je vyhotovena v počtu čtyř stejnopisů, z nichž jedno vyhotovení obdrží SQH 2019 s.r.o., dvě Město a zbývající čtvrté vyhotovení s ověřenými podpisy zástupců obou smluvních stran je určeno pro potřeby vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, podá Město.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

V Benešově dne 29.05.2020

Město Benešov



Ing. Jaroslav Hlavnička  
starosta

SQH 2019 s.r.o.

Jaromír Hedvík  
jednatel

Lubomír Odstrčil  
jednatel