

Dnešního dne uzavírají

město Světlá nad Sázavou, IČO 00268321

se sídlem **nám. Trčků z Lípy 18, 582 91 Světlá nad Sázavou,**

zastoupené starostou města **Ing. Františkem Aubrechtem**

jako prodávající, na straně jedné

a

společnost K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o., IČO 09732781

se sídlem **Na pískách 1274/74, Dejvice, 160 00 Praha 6,**

zastoupená panem [REDACTED] [REDACTED] jednatelem společnosti

jako kupujícím, na straně druhé

tuto

S M L O U V U

o rezervaci pozemků

I. Popis pozemků

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemky:

- č.parc. 235/57

- č.parc. 235/70

zapsané na LV 10001, v katastrálním území a obci Světlá nad Sázavou.

2. Kupující má zájem o koupi částí shora uvedených pozemků (dále jen pozemky) za účelem výstavby bytového domu dle studie, která je v příloze této smlouvy.

3. Přesný rozsah pozemků, o jejichž koupi má kupující zájem, bude upřesněn geometrickým plánkem vyhotoveným na náklady kupujícího po vydání pravomocného stavebního povolení výstavby bytového domu. Předpokládaná výměra kupovaných pozemků je celkem

200 m2.

II. Rezervace pozemků

1. Kupující prohlašuje, že si pozemky prohlédl, seznámil se s jejich stavem, vedením inženýrských sítí na nich i v jejich okolí, možností přístupu a příjezdu k nim, a seznámil se s částí územního plánu města, která upravuje možnosti užití těchto pozemků. Kupující po důkladné úvaze prohlašuje, že si pozemky od prodávající hodlá koupit, a to za podmínek, které si s prodávající níže domluvil.
2. Kupující se zavazuje jako výraz vážného zájmu o rezervaci převést do 21 pracovních dnů od podpisu této rezervační smlouvy prodávajícímu na depozitní účet prodávajícího, č.ú. [REDAKCE] rezervační poplatek ve výši 50.000,- Kč. Tento rezervační poplatek bude do doby vypořádání rezervačního poplatku způsobem uvedeným v čl. III. této smlouvy uložen na výše uvedeném depozitním účtu prodávajícího. V případě prodlení s jeho úhradou je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Toto právo odstoupit může realizovat kdykoliv po dobu trvání prodlení až do doby úhrady rezervačního poplatku.
3. Prodávající se zavazuje po dobu 2 let od uzavření této smlouvy pozemky nikomu nenabízet a prodat je kupujícímu, pokud mu k tomu v této lhůtě poskytne potřebnou součinnost. Tento závazek nepředstavuje smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Následky jeho porušení jsou upraveny v čl. III. této smlouvy.

III. Vypořádání rezervačního poplatku – uzavření kupní smlouvy

1. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu poté, co mu bude včas (ve lhůtě do dvou let od uzavření této smlouvy) doloženo pravomocné stavební povolení na stavbu bytového domu, učinit potřebné kroky k uzavření kupní smlouvy na pozemky, zejména kupujícímu předložit návrh kupní smlouvy.
2. V případě uzavření kupní smlouvy bude uhrazený rezervační poplatek započten na úhradu kupní ceny.
3. Pokud kupující odmítne uzavřít kupní smlouvu nebo k jejímu uzavření neposkytne potřebnou součinnost, a to do 2 let od uzavření této smlouvy, nebo pokud do 2 let od uzavření kupní smlouvy na stavbu bytového domu nebude vydáno pravomocné stavební povolení, závazek prodávajícího rezervovat pozemek kupujícímu zaniká a uhrazený

rezervační poplatek se stává vlastnictvím prodávajícího (kupující nemá nárok na její vrácení).

4. Pokud se strany této smlouvy nedohodnou jinak, má se za to, že prodávající splnil svoji povinnosti předložit návrh kupní smlouvy, pokud takový návrh odpovídá podmínkám uvedeným v této smlouvy. Pokud kupující sám předloží prodávajícímu návrh kupní smlouvy, má se za to, že kupující kupní smlouvu neodmítl uzavřít, resp. že k uzavření smlouvy poskytl potřebnou součinnost.
5. Pokud kupující ani do 2 let od uzavření této smlouvy nezíská stavební povolení na stavbu bytového domu zhruba odpovídající studii, která je v příloze této smlouvy, z důvodu nezávislých na vůli kupujícího (např. z důvodu nesouhlasu dotčených vlastníků sousedních nemovitostí) a tuto skutečnost kupující prodávajícímu doloží, prodávající kupujícímu uhrazený rezervační poplatek v plné výši vrátí.

IV. Podmínky kupní smlouvy

1. Kupní smlouva, kterou strany mezi sebou uzavřou, bude respektovat tyto podmínky:
 - a. Kupní cena bude činit 600,- Kč/m² + 21% DPH (dle znaleckého posudku č. 3761/131/2021 ze dne 21.5.2021 vypracovaného [REDAKCE]
[REDAKCE])
 - b. Bytový dům bude zhruba odpovídat studii, která je přílohou této smlouvy.
 - c. Kupující se zaváže zahájit stavbu bytového domu do 2 let od uzavření kupní smlouvy a zkolaudovat ji do 4 let od uzavření kupní smlouvy. Za každý započatý měsíc prodlení se splněním těchto povinností bude domluvena smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč. Pokud by prodlení trvalo déle než 18 měsíců, bude mít prodávající právo od kupní smlouvy odstoupit. Pokud by došlo k odstoupení od smlouvy a prodávající se takovým úkonem obohatil v důsledku toho, že se stane vlastníkem rozestavěné stavby, bude mít kupující nárok na poskytnutí náhrady ve výši 50% obvyklé ceny takové rozestavěné stavby.
 - d. Kupující se zaváže zachovat přístup pro veřejnost přes pozemky parc.č. 224/1, 224/2, 222, 235/76 obec a katastrální území Světlá nad Sázavou ke komunikaci a přechodu železniční trati Světlá nad Sázavou – Kácov na pozemku parc.č. 1091/1, obec a katastrální území Světlá nad Sázavou. To neplatí po dobu provádění stavebních a přípravných prací.

Po právní stránce bude přístup vyřešen tak, že kupující zbuduje na výše uvedených pozemcích chodníky pro pěší min. šíře 1,5 m, případně užší tam, kde spádové poměry neumožní zbudovat chodník dle požadavku vyhlášky pro přístup osob s omezenou schopností pohybu a orientace, či dle dohody s prodávajícím v době zpracování dokumentace pro umístění a povolení stavby, po kolaudaci stavby budou pozemky pod chodníky, včetně stavby chodníků převedeny do vlastnictví prodávajícího, viz. bod. 1.e., čl. IV. smlouvy. Chodníky budou zbudovány přibližně v místech vyznačených žlutou barvou na nákrese v příloze č. 2.

- e. Pozemky pod chodníkem včetně stavby chodníků (povrch se předpokládá zámková dlažba) budou po dokončení stavby domu převedeny do vlastnictví prodávajícího za cenu 1,- Kč. Náklady na vyhotovení geometrického plánu uhradí kupující. Kupující si se zhotovitelem stavby těchto chodníků smluvně domluví záruční dobu v délce minimálně 5 let. Zároveň si s ním dohodne, že práva z vad této komunikace může uplatňovat i prodávající. To prodávajícímu při převodu vlastnického práva doloží. Kupující prodávajícímu v průběhu výstavby chodníků umožní jejich kontrolu. Tato povinnost převodu vlastnického práva k pozemku pod chodníkem bude v kupní smlouvě formulována ve formě smlouvy o smlouvě budoucí kupní tak, aby se pro prodávajícího zvýšila její právní vymahatelnost.
- f. Veřejné osvětlení vybudované pro osvětlení veřejnosti přístupných chodníků bude po dokončení stavby domu převedeno do vlastnictví prodávajícího za cenu 1,- Kč. Toto veřejné osvětlení bude napojeno na veřejné osvětlení města Světlá nad Sázavou. Kupující se s prodávajícím zavazuje jednat o výběru použitých svítidel. Kupující bude respektovat volbu svítidel ze strany prodávajícího za podmínky, že mu prodávající uhradí rozdíl mezi cenou uvažovaných a jím požadovaných svítidel. O přesné specifikaci veřejného osvětlení se smluvní strany dohodnou v dalších stupních projektové dokumentace.
- g. Spolu s výstavbou bytového domu budou na náklady kupujícího vybudována parkovací místa v počtu odpovídajícím požadavkům územního plánu města Světlá nad Sázavou. Užití těchto parkovacích míst bude vyhrazeno pro potřeby bytového domu.
- h. Kupující se zavazuje na vlastní náklady zrealizovat na pozemku parc.č. 224/1, k.ú. Světlá nad Sázavou dětské hřiště v souladu s požadavky normy ČSN EN 1176 a ČSN EN 1177 v termínu do kolaudace bytového domu. Vzhledem k tomu, že na

částech pozemků parc.č. 235/57, 235/70, vše obec a katastrální území Světlá nad Sázavou, se nachází zpevněná plocha a jsou zde instalovány dva herní prvky pro děti, odstraní kupující na vlastní náklady tyto herní prvky, dopadové plochy a zpevněné plochy ve chvíli, kdy bude dotčený pozemek potřebovat pro stavbu bytového domu. Tyto dětské herní prvky mohou být použity pro vybavení kupujícím budovaného dětského hřiště na pozemku parc.č. 224/1, případně budou předány prodávajícímu. Prodávajícímu budou předány i pryžové dlaždice a zámková dlažba demontovaná ze zpevněné plochy. Dopadová plocha nového dětského hřiště bude z pryžových dlaždic. Po realizaci bude dětské hřiště, včetně dopadových ploch, převedeno do vlastnictví prodávajícího za cenu 1,- Kč. Součástí předání dětského hřiště do majetku prodávajícího bude dodání protokolu o předání a převzetí dětského hřiště, včetně atestů herních prvků, provozního řádu, vstupní revize dětského hřiště. Kupující si se zhotovitelem dětského hřiště smluvně domluví záruční dobu v délce minimálně 5 let (vyjma nazpět vrácených herních prvků). Zároveň si s ním dohodne, že práva z vad vyskytnutých se na dětské hřišti (herní prvky, dopadová plocha) může uplatňovat i prodávající. To prodávajícímu při převodu vlastnického práva doloží. Kupující prodávajícímu v průběhu výstavby dětského hřiště umožní jeho kontrolu. Část pozemku parc.č. 224/2, k.ú. Světlá nad Sázavou dotčená plochou dětského hřiště o výměře cca 200 m² bude po dokončení dětského hřiště prodána do vlastnictví prodávajícího za cenu 600,- Kč/m² + 21% DPH.

2. Zahájením stavby se pro účely této smlouvy myslí takový stav rozestavěnosti, kdy je dokončena většina obvodových stěn jejího prvního nadzemního podlaží; nemusí však být provedeny všechny konstrukční vrstvy těchto stěn.
3. Kolaudací se pro účely této smlouvy myslí takový stav stavby, kdy je stavba dokončena. Pokud předpisy stavebního práva k možnosti užívání takové stavby vyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu, pak se kolaudací stavby myslí až jejich vydání. Podmínka kolaudace je splněna i v případě, že na stavbu bude vydáno povolení zkušebního provozu, předčasného užívání nebo jiné obdobné povolení.
4. V případě, že kupující převede své vlastnické právo k pozemkům na třetí osobu, bude povinen na tuto třetí osobu převést i shora uvedené povinnosti.

V. Podmínky prodloužení lhůt

1. Lhůty dle této smlouvy se prodloužují o dobu:

- která odpovídá době od uplynutí dohodnuté lhůty do termínu uzávěrky pro podklady pro jednání zastupitelstva prodávajícího prodloužené o jeden měsíc – platí pouze pro prodávajícího při uzavření kupní smlouvy
- nedodržení příslušných lhůt orgány veřejné moci pro vydání předmětných správních aktů podle právních předpisů (včetně jakýchkoliv správních aktů předcházejících vydání příslušného správního aktu, jako jsou např. závazná stanoviska), zejména podle stavebního zákona a/nebo správního řádu,
- projednávání námitek a/nebo opravných prostředků třetích osob v kterémkoliv z předmětných či souvisejících řízení,
- dobu projednávání žalob třetích osob proti územnímu rozhodnutí a/nebo stavebnímu povolení a/nebo dalším správním aktům přímo či nepřímo souvisejícím s výstavbou na prodávaném pozemku a/nebo opravných prostředků proti rozhodnutí soudu o nich, a to až do doby takového rozhodnutí soudu o takové žalobě, kterým se příslušné řízení končí a proti kterému již není přípustný ani opravný prostředek ani ústavní stížnost,
- po dobu provádění případného archeologického výzkumu nebo záchranných archeologických vykopávek,
- dobu projednávání žalob třetích osob proti kupujícímu zpochybňující nabytí jeho vlastnického práva, resp. žalob kupujícího na určení jeho vlastnického práva k převáděným pozemkům na základě této kupní smlouvy,
- po dobu trvání zásahu vyšší moci neumožňující zahájení nebo dokončení stavby bytového domu. O zásah plné moci ve smyslu této smlouvy se nejedná tehdy, pokud včasné splnění povinností v dohodnutých lhůtách lze zajistit překonáním ztížených podmínek, s většími náklady nebo s pomocí jiné osoby ve smyslu ust. 2006 odst. 1 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Vyšší mocí jsou však živelné pohromy, které se podstatně dotknou převáděné nemovitosti, válka, a stav nebezpečí, nouzový stav nebo stav ohrožení státu podle zákona č. 240/2000 Sb., krizového zákona. Vyšší mocí je i výrazné zhoršení epidemiologické situace onemocnění COVID-19 oproti stavu, za kterého je tato smlouva uzavřena (taková okolnost se za vyšší moc ale považuje maximálně po dobu 1 roku).

VI. Ostatní práva a povinnosti


1. Prodávající se kupujícímu zavazuje poskytnout souhlasy nezbytné pro získání územního a stavebního povolení.
2. Prodávající se kupujícímu zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost při jednání se správci inženýrských sítí dotčených výstavbou bytového domu a s dotčenými orgány, jejichž stanovisko bude nezbytné pro získání územního a stavebního povolení. Pokud prodávajícímu v této souvislosti vzniknou nějaké náklady, má právo žádat od kupujícího jejich úhradu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv za jednostranně nevýhodných podmínek, že znají její obsah a plně mu porozuměly, což stvrzují svými podpisy.
2. Strany této smlouvy berou na vědomí, že město Světlá nad Sázavou je obcí podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., může tak mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu včetně příloh nebo její části či jakékoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím nebo na své úřední desce dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Světlá nad Sázavou, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

Ve Světlé nad Sázavou dne

.....
město Světlá nad Sázavou
Ing. František Aubrecht
starosta

.....
K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o.

jednatel

Příloha č. 1 – studie

Příloha č. 2 – orientační náskres umístění chodníků

D O L O Ž K A

ke Smlouvě o rezervaci pozemku ze dne:

Prodávající město Světlá nad Sázavou prohlašuje, že byly splněny náležitosti § 39, § 41 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb. a **uzavření této smlouvy o rezervaci pozemku bylo projednáno a schváleno na zasedání Zastupitelstva města Světlá nad Sázavou dne 30.6.2021 – usnesení č. Z/73/2021.**

Ve Světlé nad Sázavou dne:

.....

Ing. František Aubrecht – starosta