

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ

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

I.

SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **MAWI spol. s r.o.**
sídlo: Nádražní 1147, Starý Plzenec, PSČ 332 02
IČ: 48361950
zastoupený: **XXXX**, 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 je stavebníkem stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“.

Budoucí kupující jako vlastník pozemků parc. č. 12044/12, 12053/1, 12776/6, 12777, 12778, vše k. ú. Plzeň, souhlasí s realizací stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“ 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 předmětnou stavbu.

III.

PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji staveb technické infrastruktury (dále jen TI) zbudovaných v rámci stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, a to:

- uliční vpusti včetně přípojek na pozemku parc. č. 12053/1, k. ú. Plzeň, a
- jednotná kanalizační stoka DN 250 na pozemcích parc. č. 12776/6, 12053/1 a 12778, vše k. ú. Plzeň, a to od jejího napojení na stávající stoku DN 1250/700 v šachtě Š1 po koncovou šachtu Š3 na pozemku parc. č. 12053/1, k. ú. Plzeň,

z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího. TI je znázorněna v příloze, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

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

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem TI a současně vlastníkem pozemku, na němž se tato TI nachází. Pokud by se ukázalo, že některá shora uvedená TI není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že se budoucí kupující v takovém případě stane vlastníkem TI okamžikem nabytí vlastnického práva k části pozemku, na němž se tato TI nachází, a to na základě samostatné smlouvy mezi smluvními stranami uzavřené, anebo okamžikem, kdy taková TI 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 TI, které se po vybudování stanou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (a to jak pozemků, které do vlastnictví budoucího kupujícího následně případně převedeny budou, tak pozemků, které již vlastnictvím budoucího kupujícího jsou), bude vyřešeno v rámci konečné kupní smlouvy na prodej TI.

IV.

KUPNÍ CENA

Kupní cena za předmět budoucího prodeje bude činit na základě dohody obou smluvních stran 1 % z prokazatelně vynaložených nákladů na realizaci TI, 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 TI.

Kupní cena a případně finanční náhrada dle předchozího odstavce budou uhrazeny budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu do třiceti dnů po doručení daňového dokladu na Odbor nabývání majetku MMP, který bude vystaven budoucím prodávajícím nejpozději do patnácti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

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

V.

PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

Obě smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít kupní smlouvu, v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě o smlouvě budoucí kupní, a to ve lhůtě do 12 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 12 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 technickou infrastrukturu (dále jen TI) vybudovanou v rámci stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“ dle projektové

dokumentace ve stupni DUR/DSP z 11/2019, zpracované projekční kanceláří A – PROST spol. s r.o., Jablonského 33, Plzeň, a pro stavební objekt kanalizační stoky projektovým ateliérem SEAP s.r.o. v 1/2020. Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 6 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 TI tak, aby se TI nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončené TI určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku města Plzně prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní na převod staveb TI neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se budoucí prodávající v případě TI, která není samostatnou věcí a je součástí pozemku, dotčené pozemky vykoupit do svého vlastnictví a převést je do majetku města Plzně za smluvní cenu 40 Kč/m², nejpozději současně s převodem staveb převáděné TI. V případě stavby kanalizační stoky, která je samostatnou věcí a není součástí pozemku, se budoucí prodávající zavazuje před uzavřením kupní smlouvy na převod TI do majetku města Plzně ve prospěch této sítě uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s ujednáním, že pozemky v části dotčené přebíranou TI musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závory, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky, a dále se zavazuje předat budoucímu správci této sítě jedno vyhotovení geometrického plánu s vymezením rozsahu služebnosti včetně digitální podoby na datovém nosiči.
2. Poslední kolaudační souhlas na dokončenou stavbu „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“ bude vydán, resp. kolaudační rozhodnutí na tuto stavbu nabude právní moci, nejpozději do 30. června 2024. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
3. Současně s předáním staveb TI 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.
4. Na převáděných stavbách TI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
5. V místech ochranných pásem kanalizační stoky nesmí být umístěny žádné objekty včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů veřejného osvětlení, vysazována zeleň a prováděny terénní úpravy. Pozemky dotčené kanalizační stokou a jejím ochranným pásmem musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k instalaci zařízení (např. závory), které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky ke kanalizační stoce.
6. Uliční vpusti včetně přípojek převezme Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, za podmínky, že budou napojeny do kanalizační stoky, kterou převezme Odbor správy infrastruktury MMP, resp. společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s.

7. Kanalizační stoku převezme Odbor správy infrastruktury MMP do své správy za předpokladu, že bude dokončen finální povrch komunikace, ve které se tato kanalizační stoka bude nacházet.
8. Budou dodržena všechna vydaná stanoviska a budou dodrženy městské standardy TI.

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.

V případě, že některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy nebude splněna jen ve vztahu k některé samostatně převoditelné TI, je budoucí kupující oprávněn, nikoli však povinen, vyzvat ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy jen ve vztahu k takové samostatně převoditelné TI, u níž budou splněny všechny shora uvedené podmínky. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen na výzvu budoucího kupujícího kupní smlouvu s budoucím kupujícím uzavřít.

VI.

POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 1) Budoucí prodávající je povinen realizovat stavby TI dle podmínek územního rozhodnutí a stavebních povolení pro převáděné stavby TI v souladu s předloženou projektovou dokumentací ve stupni DUR/DSP z 11/2019, zpracovanou projekční kanceláří A – PROST spol. s r.o., Jablonského 33, Plzeň, a pro stavební objekt kanalizační stoky projektovým ateliérem SEAP s.r.o. v 1/2020 a odsouhlasenou budoucím kupujícím před uzavřením této smlouvy, případně s jejími změnami odsouhlasenými budoucím kupujícím v průběhu realizace staveb převáděné TI. Všechny případné změny oproti projektové dokumentaci, kterou budoucí kupující odsouhlasil před uzavřením této smlouvy, je budoucí prodávající povinen předložit budoucímu kupujícímu k odsouhlasení a je oprávněn je realizovat teprve po jejich písemném odsouhlasení ze strany budoucího kupujícího, resp. ze strany budoucích správců TI. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (*slovy: jedno sto tisíc korun českých*).
- 2) Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat níže uvedené budoucí správce TI, k účasti na:
 - zahájení stavby (předání staveniště),
 - těchto technických zkouškách:
kanalizace (budoucí správce Odbor správy infrastruktury MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.)
 - monitoring kanalizační sítě průmyslovou kamerou,
 - zkouška těsnosti kanalizační stoky (voda i vzduch),
 - technické přejímce (Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace)
 - technické přejímce stavby před konáním závěrečné kontrolní prohlídky stavby (Odbor správy infrastruktury MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),
 - závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí (Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, Odbor správy infrastruktury MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),a to minimálně 5 pracovních dnů před jejich konáním.

Odbor nabývání majetku MMP si může vyžádat doložení pozvánek na výše uvedené kontrolní dny v případě, že se budoucí správce prokazatelně neúčastnil některého kontrolního dne, resp. na některý z kontrolních dnů nebyl pozván.

V případě, že na žádost Odboru nabývání majetku MMP 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.

- 3) Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku MMP, kopii kolaudačního souhlasu na dokončené stavby předávané TI v souvislosti se stavbou „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, 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 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 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.
- 4) Budoucí prodávající je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončené stavby TI v rámci stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, předložit budoucímu kupujícímu, resp. budoucím správcům TI k převzetí staveb TI následující doklady:

Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace (uliční vpusti včetně přípojek) – kompletní dokumentace skutečného provedení stavby potvrzenou zhotovitelem – projekty atesty a zkoušky, geodetické zaměření skutečného provedení stavby v tištěné i digitální podobě (CD), kopii potvrzení Správy informačních technologií města Plzně o předání digitálních dat, příslušná rozhodnutí orgánu státní správy (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlasy/kolaudační rozhodnutí, předepsané zkoušky a revize dle příslušných vyhlášek, norem a technických předpisů.

V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.

- 5) Budoucí prodávající je povinen do 6 měsíců po vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončené stavby TI v rámci stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, realizovat technickou prohlídku předávaných staveb TI za přítomnosti budoucího kupujícího, resp. budoucího správce TI, o čemž bude sepsán zápis z technické prohlídky. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu správci Správě veřejného statku města Plzně, příspěvkové organizaci (případně její nástupnické organizaci) plnou součinnost při prohlídce staveb TI a zejména při dokládání dalších podkladů, které budoucí správce bude vyžadovat.
- 6) Budoucí prodávající je povinen nejpozději deset pracovních dnů před konáním závěrečné kontrolní prohlídky (před vydáním kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí) stavby TI, kanalizační stoky, vybudované v souvislosti se stavbou „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, předložit na Odbor správy infrastruktury MMP a společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. k převzetí kanalizační stoky 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 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.

- 7) Budoucí prodávající následně doloží budoucímu správci stavby TI, kanalizační stoky, Odboru správy infrastruktury MMP a zástupci společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. nejpozději do 3 měsíců po vydání posledního kolaudačního souhlasu, resp. od nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu kanalizační stoky vybudované v souvislosti se stavbou „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, zápis o odevzdání a převzetí stavby a kolaudační souhlas, resp. kolaudační rozhodnutí.
- 8) Budoucí prodávající je povinen předložit budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku MMP, nejpozději do 3 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončené stavby TI vybudované v rámci stavby „BYTOVÝ DŮM – LIPOVÁ REZIDENCE ROUDNÁ“, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci předávaných staveb TI a dále situaci se zákresem skutečného provedení stavby. Současně s předáním prokazatelně vynaložených nákladů je budoucí prodávající povinen doložit budoucímu kupujícímu následující podklady:

kanalizace – profil potrubí (DN v mm) + délka potrubí.

Budoucí kupující si může vyžádat další podklady týkající se stavebního postupu a materiálů pro realizaci staveb TI včetně pořizovacích cen.

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 pro uzavření kupní smlouvy sjednané v čl. V. této smlouvy anebo neuzavře kupní smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě 12 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 100 000 Kč (*slovy: sto tisíc korun českých*), a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Pro odstranění všech pochybností smluvní strany společně konstatují, že nárok na smluvní pokutu dle tohoto článku nevzniká v případě nesplnění podmínky stanovené v čl. V. bodu 2) této smlouvy.

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 nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později.

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 k projednání do orgánů budoucího kupujícího.

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 budoucího kupujícího k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 119 ze dne 8. února 2021.

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 uveřejnění 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: situace – rozsah přebírané TI.

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

V..... dne

V Plzni dne

.....
XXXX
jednatel společnosti

.....
statutární město Plzeň
Bc. David Šlouf, MBA
člen Rady města Plzně
na základě plné moci č. j.: ZM – 157/2018
ze dne 20. listopadu 2018