

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

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

I.

SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **statutární město Plzeň**
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
IČ: 00075370
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxx
variabilní symbol: xxxxxxxxxxxx
zastoupený: panem Bc. Davidem Šloufem, MBA
členem Rady města Plzně, na základě plné moci
ze dne 20. listopadu 2018, č. j.: ZM – 157/2018

dále jen „budoucí prodávající nebo prodávající“

a

budoucí kupující: **Office centre Plzeň s.r.o.**
sídlo: Truhlářská 2463/16, 301 00 Plzeň
IČ: 291 00 691
zastoupená: panem Ing. Zdeňkem Štruncem, jednatelem společnosti

dále jen „budoucí kupující nebo kupující“

uzavírají tuto smlouvu o budoucí smlouvě kupní.

II.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Proávající je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 5259/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2 944 m², p. č. 5283/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 11 222 m², p. č. 5286, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 161 m², zapsaných na LV č. 1 pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň, vedených v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

III.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji části pozemků p. č. 5259/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 175 m² z celkové výměry 2 944 m², p. č. 5283/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře cca 490 m², z celkové výměry 11 222 m², p. č. 5286, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře cca 63 m², z celkové výměry 161 m², vše v k. ú. Plzeň, z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího v souvislosti s výstavbou „Bytového domu Truhlářská“ (dále jen „Stavba“). Předmět budoucího prodeje je znázorněn v situaci („dále jen Situace“), která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

IV. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Kupní cena za prodej částí pozemků p. č. 5259/1, p. č. 5283/1, p. č. 5286, vše v k. ú. Plzeň bude stanovena dle znaleckého posudku pro určení ceny v místě a čase obvyklé ke stavu pozemků v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové úrovni v době prodeje, osobu znalce určí prodávající. DPH bude zúčtována podle právních předpisů platných v době prodeje.
2. Záloha na kupní cenu v budoucnu převáděných částí pozemků uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta jako cena smluvní (vypočtená jako 50 % ceny stanovené dle znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou platné v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní tj. 9 245 600 Kč a ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní), a to ve výši 4 622 800 Kč (slovy: čtyři miliony šest set dvacet dva tisíce osm set korun českých) bez DPH. K této ceně je připočtena DPH v zákonem stanovené výši 21 %, tj. 970 788 Kč (slovy: devět set sedmdesát tisíc sedm set osmdesát osm korun českých). Celková záloha na kupní cenu je 5 593 588 Kč (slovy: pět milionů pět set devadesát tři tisíce pět set osmdesát osm korun českých).
3. Celková záloha na kupní cenu 5 593 588 Kč (slovy: pět milionů pět set devadesát tři tisíce pět set osmdesát osm korun českých) byla zaplacená budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. I. této smlouvy, před podpisem této smlouvy budoucím kupujícím.
4. Doplatek kupní ceny, tj. rozdíl mezi kupní cenou a již uhrazenou zálohou na kupní cenu, bude uhrazen kupujícím na účet prodávajícího před podpisem kupní smlouvy kupujícím.

V. POVINNOSTI BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

1. Budoucí kupující je povinen respektovat podmínky výstavby, které budou specifikovány Technickým úřadem MMP.
2. Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 9. 2021 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, (dále jen „společné povolení“) na Stavbu, mj. na částech pozemků p. č. 5259/1, p. č. 5283/1, p. č. 5286, vše v k. ú. Plzeň, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání společného povolení je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) splatnou do 30 dnů od doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu k její úhradě.
3. Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii žádosti o vydání společného povolení na Stavbu do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud budoucí kupující nesplní tuto svoji povinnost, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatnou do 30 dnů od doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu k její úhradě.
4. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní v případě, že nejpozději do 31. 12. 2023 společné povolení nenabude právní moci.

5. V případě, že budoucí kupující nedodrží termín podání žádosti o společné povolení na Stavbu a neuhradí smluvní pokutu dle bodu 2. „Podmínky smlouvy o budoucí smlouvě kupní“ a budoucí prodávající odstoupí od smlouvy o budoucí smlouvě kupní dle bodu 4. „Podmínky smlouvy o budoucí smlouvě kupní“, dohodly se smluvní strany na započtení pohledávky budoucího prodávajícího na smluvní pokutu vůči pohledávce budoucího kupujícího na vrácení již uhrazené zálohy na kupní cenu s tím, že k započtení dojde ke dni odstoupení od smlouvy.
6. Budoucí kupující se zavazuje nezhájit Stavbu před zápisem vlastnického práva k nově vzniklým pozemkům geometricky odděleným z pozemků p. č. 5259/1, p. č. 5283/1, p. č. 5286, vše v k. ú. Plzeň, ve prospěch budoucího kupujícího. V případě nedodržení tohoto závazku je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč splatnou do 30 dnů od doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu k její úhradě.
7. Budoucí kupující bere na vědomí, že dle Územního plánu Plzeň se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_34 Rychtářka, pro kterou byla zpracována územní studie „Plzeň, Rychtářka“, SUNCAD s.r.o. 2020, schválená usnesením RMP č. 24 ze dne 25.1. 2021. Budoucí kupující je povinen respektovat tuto územní studii.
8. Bude-li budoucím kupujícím, v rámci jeho investičního záměru, realizována páteřní, tj. mající návaznost na stávající a rozvojová území či potenciální území dalšího rozvoje, technická a dopravní infrastruktura a případně s ní související zeleň (dále jen „páteřní TDI“), zavazuje se budoucí kupující navrhnout a vybudovat tuto páteřní TDI plně v souladu s podmínkami Plzeňského standardu kanalizace a vodovodu a Plzeňského standardu komunikací, ve zněních platných a účinných v době projektové přípravy investičního záměru kupujícího a po její realizaci a získání užívacího titulu ji za standardních podmínek v prostředí statutárního města Plzně převést do majetku prodávajícího, tj. statutárního města Plzně. O budování páteřní TDI a jejím rozsahu bude rozhodnuto v rámci projektové přípravy investičního záměru kupujícího, a to ze strany příslušných budoucích správců páteřní TDI a správců pozemků, ve spolupráci se zástupci ÚKRMP na základě územních studií a dalších souvisejících koncepčních dokumentů města Plzně.
9. Budoucí kupující se zavazuje, že v době prodeje pozemků uhradí doplatek kupní ceny stanovené dle znaleckého posudku pro určení ceny v místě a čase obvyklé ke stavu pozemků v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové úrovni v době prodeje, osobu znalce určí prodávající.

VI. PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

1. Obě smluvní strany se zavazují uzavřít nejpozději do 12 měsíců od obdržení písemné výzvy druhé smluvní strany kupní smlouvu, a to v souladu s ujednáními obsaženými ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní.
2. Oprávněná strana bude povinna vyzvat zavázanou stranu k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 2 měsíců od právní moci společného povolení na Stavbu.
3. Nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření kupní smlouvy včas, povinnost uzavřít kupní smlouvu zanikne. Pro odstranění jakýchkoli pochybností se výslovně sjednává, že obě smluvní strany jsou ve smyslu § 1786 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. stranou oprávněnou i stranou zavázanou, tzn., že každá smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy a každá smluvní strana je povinna na výzvu druhé smluvní strany kupní smlouvu uzavřít.

VII. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

1. Kupující je povinen realizovat Stavbu dle její specifikace uvedené v projektové dokumentaci ke společnému povolení. Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn v průběhu realizace Stavby provést dílčí změny stavby oproti specifikaci Stavby v projektové dokumentaci. Kupující však není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu města změnit Stavbu ve smyslu změny stavby před jejím dokončením dle § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Změna Stavby před jejím dokončením“). Kupující se zavazuje případnou Změnu Stavby před jejím dokončením v dostatečném časovém předstihu, tj. minimálně 60 dní před podáním žádosti o Změnu Stavby před jejím dokončením stavebnímu úřadu, projednat s prodávajícím a předložit úplnou projektovou dokumentaci ke Změně Stavby k odsouhlasení prodávajícím zastoupenému Technickým úřadem MMP, Škroupova 5, Plzeň. Pokud kupující provede Změnu Stavby před jejím dokončením bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) splatnou do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
2. Kupující je povinen nejdéle do 31. 12. 2025 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu sjednává se smluvní pokuta ve výši 25 % z celkové kupní ceny bez DPH.
3. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu na Stavbu do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nesplní tuto svoji povinnost, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatnou do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
4. Kupující se zavazuje, že v případě, že dokončená Stavba přesáhne na sousední části městských pozemků p. č. 5283/1, p. č. 5259/1, p. č. 5286, vše k. ú. Plzeň, zahájí s prodávajícím jednání za účelem majetkoprávního vypořádání těchto přesahů, a to nejpozději po dokončení Stavby.
5. Kupující bere na vědomí, že v době prodeje bude posouzeno zřízení služebností.
6. Proávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuty vztahují. Kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednané smluvní pokuty bez ohledu na zavinění.
7. Peněžité pohledávky města Plzně na úhradu smluvních pokut sjednaných kupní smlouvou budou zajištěny formou bankovní záruky nebo kauce, záruční listinu doloží kupující prodávajícímu nebo kauci na účet města kupující složí do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy.
8. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků na třetí osobu.

VIII. SPOLEČNÁ UJEDNÁNÍ KE SMLUVNÍM POKUTÁM

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující, resp. kupující, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu, resp. prodávajícímu, smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění.
2. Budoucí kupující, resp. kupující, se zavazuje uhradit smluvní pokuty na účet budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího, uvedený v čl. I. této smlouvy.
3. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího, budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu, k její úhradě.
4. Budoucí prodávající, resp. prodávající, má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

IX. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Vlastní prodej pozemků, resp. jejich částí, p. č. 5259/1, p. č. 5283/1, p. č. 5286, vše v k. ú. Plzeň vč. dalších smluvních podmínek, bude předložen k projednání orgánům města Plzně nejdříve po právní moci společného povolení na Stavbu.
2. Přesný rozsah předmětu prodeje bude vymezen geometrickým plánem pro rozdělení dotčených pozemků p. č. 5259/1, p. č. 5283/1, p. č. 5286, vše v k. ú. Plzeň v souladu se Situací, která tvoří nedílnou součást smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
3. Peněžité pohledávky města Plzně na úhradu smluvních pokut sjednaných kupní smlouvou budou zajištěny formou bankovní záruky nebo kauce, záruční listinu doloží kupující prodávajícímu nebo kauci na účet města kupující složí do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
4. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům na základě kupní smlouvy bude podán na příslušný katastrální úřad až po složení kauce nebo doložení bankovní záruky.
5. Kupující bere na vědomí, že v době prodeje bude posouzeno zřízení služebností.
6. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuty vztahují. Kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednané smluvní pokuty bez ohledu na zavinění.
7. Budoucí kupující, resp. kupující bere na vědomí, že:
 - pozemky jsou součástí pasivní zóny záplavového území,
 - v části pozemku p. č. 5259/1 v k. ú. Plzeň se nachází kabelová trasa veřejného osvětlení
 - v zájmovém území se nachází:
 - vodovodní řad DN 100,
 - vodovodní řad DN 200,
 - kanalizační stoka DN 250,
 - kanalizační sběrač DN 1800/1080
 - k pozemku p. č. 5283/1 v k. ú. Plzeň se váže věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě v rozsahu dle geometrického plánu č. 9182-1/2012 pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 40502 Děčín,

- k pozemku p. č. 5286 v k. ú. Plzeň se váže věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě v rozsahu dle geometrického plánu č. 8953-52/2011 pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha.

X. POPLATKY

1. Správní poplatek za vklad práv do katastru nemovitostí uhradí kupující.

XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy touto smlouvou výhradně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými předpisy. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.
2. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že rozumí 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 výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
3. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 254 ze dne 21. června 2021. Záměr statutárního města Plzeň uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej částí pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně a zároveň i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně od 3. června 2021 do 21. června 2021.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v počtu čtyř výtisků, každý s platností originálu, z nichž jeden výtisk obdrží budoucí kupující, tři výtisky obdrží budoucí prodávající.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. 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 prodávající.

V Plzni dne

V Plzni dne

.....
statutární město Plzeň
zast. Bc. Davidem Šloufem, MBA
členem Rady města Plzně
budoucí prodávající

.....
Office centre Plzeň s.r.o.
zast. Ing. Zdeňkem Štruncem
jednatelem společnosti
budoucí kupující