

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

I.

SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **Roman Kreuziger**
adresa sídla: Spojovací 369, Zruč-Senec, PSČ 330 08
IČ: 74453726

dále jen budoucí prodávající

a

budoucí kupující: **statutární město Plzeň**
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
IČ: 00075370
zastoupený: **panem 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 - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“ v k. ú. Plzeň dle územního rozhodnutí č. 6452 ze dne 19. listopadu 2019 (nabytí právní moci dne 10. prosince 2020).

Budoucí kupující jako vlastník pozemků parc. č. 8153/1, 8153/71, 8153/85, 8153/86, 8153/99 a 13030/4, vše v k. ú. Plzeň, souhlasí s realizací výše uvedené stavby „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“ v k. ú. Plzeň 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 stavby nového propojovacího chodníku mezi Heyrovského ul. a

školou na pozemku parc. č. 8153/1 v k. ú. Plzeň (dále jen „TDI“ nebo též „převáděná TDI“), z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího. Uvedená stavba TDI je znázorněna v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Rozsah předmětu prodeje bude specifikován dle kolaudačních souhlasů nebo kolaudačních rozhodnutí a zaměření skutečného stavu po dokončení TDI.

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem uvedené TDI a současně vlastníkem pozemku, na němž se tato TDI nachází. Pokud by se ukázalo, že shora uvedená TDI není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že se budoucí kupující v takovém případě stane vlastníkem TDI okamžikem nabytí vlastnického práva k části pozemku, na němž se tato TDI nachází, a to na základě samostatné smlouvy mezi smluvními stranami uzavřené, anebo okamžikem, kdy taková TDI přiroste k pozemku, který se již ve vlastnictví budoucího kupujícího nachází. Smluvní strany pro tento případ výslovně sjednávají, že finanční vypořádání za výše uvedenou stavbu TDI, která se po vybudování stane součástí pozemků, na kterých se nachází (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 TDI.

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 TDI, 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 bude činit nejvýše 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 TDI.

Kupní cena a případně finanční náhrada dle předchozího odstavce budou uhrazeny budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího uvedený v kupní smlouvě do 30 dnů od doručení daňového dokladu na Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně, který bude vystaven prodávajícím nejpozději do 15 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 podmínky sjednaných v této 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 „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“. Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí kopie posledního kolaudačního souhlasu nebo posledního 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 stavbu TDI tak, aby se TDI nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončené TDI určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku města Plzně prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní na převod stavby TDI neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se budoucí prodávající v případě TDI, 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 stavby převáděné TDI.
2. Kolaudační souhlas na dokončenou stavbu „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“ bude vydán, resp. kolaudační rozhodnutí na tuto stavbu nabude právní moci, nejpozději do 30. června 2029. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
3. Současně s předáním stavby TDI převede budoucí prodávající na budoucího kupujícího práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem stavby na dobu pěti let od vydání kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Pro případ, že by zhotovitel stavby TDI, 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 převáděné TDI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.

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 realizovat stavbu převáděné TDI dle podmínek stavebního povolení pro převáděnou stavbu TDI, v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou budoucím kupujícím před uzavřením této smlouvy. 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 budoucího správce TDI nebo Technického úřadu Magistrátu města Plzně. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*).
- 2) Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat budoucího správce TDI, tj. Správu veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, (dále jen „SVSMP“), k účasti na:
 - zahájení stavby (předání staveniště),
 - těchto technických zkouškách:
 - zatěžovací zkoušky deskou,
 - kontrola teploty asfaltové směsi u finišeru,
 - technické přejímcea to minimálně 5 pracovních dnů před jejich konáním.

Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně si může vyžádat doložení pozvánek na výše uvedené kontrolní dny v případě, že se budoucí správce TDI prokazatelně neúčastnil 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 3 000 Kč (*slovy: tři tisíce korun českých*) za každý případ porušení této povinnosti.

- 3) Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, kopii kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“, 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 300 Kč (*slovy: tři sta 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 dokončenou stavbu „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, předložit budoucímu kupujícímu, resp. budoucímu správci TDI SVSMP k převzetí stavby TDI následující doklady:

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/rozhodnutí, rozhodnutí o stanovení provozu na

pozemních komunikacích), výměry ploch zeleně a počty stromů, 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 300 Kč (*slovy: tři sta korun českých*) za každý den prodlení.

- 5) Budoucí prodávající je povinen do 6 měsíců po vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, realizovat technickou prohlídku předávané stavby TDI za přítomnosti budoucího kupujícího, resp. budoucího správce TDI, o čemž bude sepsán zápis z technické prohlídky. 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. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu správci SVSMP (případně její nástupnické organizaci) plnou součinnost při prohlídce stavby TDI a zejména při dokládání dalších podkladů, které budoucí správce bude vyžadovat.
- 6) 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 „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci předávané stavby TDI a dále situaci se zákresem skutečného provedení stavby. Současně s předáním prokazatelně vynaložených nákladů je budoucí prodávající povinen doložit budoucímu kupujícímu následující podklady:
 1. komunikace
 - plocha komunikací (m²),
 - zvlášť plocha parkoviště (m²).
 2. zpevněné plochy – chodníky a jiné
 - plocha v m² + použitý materiál.

Budoucí kupující si může vyžádat další podklady týkající se stavebního postupu a materiálů pro realizaci stavby TDI 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 stanovené v čl. V. (vyjma podmínky termínu vydání kolaudačního souhlasu/právní moci kolaudačního rozhodnutí dle čl. V. bodu 2.) 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. Pro odstranění všech pochybností strany společně konstatují, že nárok na smluvní pokutu dle tohoto článku nevzniká v případě nesplnění

podmínky stanovené v článku V. bodu 2. (termín vydání kolaudačního souhlasu/právní moci kolaudačního rozhodnutí).

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.

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 orgánu statutárního města Plzně.

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 statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 869 ze dne 13. září 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 č. 1 – Zákres stavby TDI
Příloha č. 2 – GP č. 12275-41/2021

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

V Plzni dne

V Plzni dne

.....
Roman Kreuziger

.....
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