

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:	
číslo účtu:	
variabilní symbol:	
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:	Valcha Property Development a.s.
sídlo:	Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
IČ:	279 26 931
zastoupený:	panem Ing. Janem Markem, předsedou správní rady a panem Jiřím Hroudou, členem správní rady

dále jen „budoucí kupující nebo kupující“

uzavírají tuto smlouvu o budoucí smlouvě kupní.

II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Proávající je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2429/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 93 855 m², zapsaného na LV č. 1 pro k. ú. Valcha, obec Plzeň, vedeného 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 pozemku p. č. 2429/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 5 429 m² z celkové výměry 93 855 m², v k. ú. Valcha, z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího v souvislosti s realizací 11. fáze výstavby v zastavované lokalitě „Nová Valcha“ (dále jen „Stavba“). Předmět budoucího prodeje je znázorněn v situaci („dále jen Situace 1“), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

IV. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Kupní cena za prodej části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha bude stanovena dle znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé ke stavu pozemku v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové úrovni v době prodeje, osobu znalce určí prodávající.

2. Záloha na kupní cenu v budoucnu převáděné části pozemku uvedeného 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 ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní), a to ve výši 8 143 500 Kč (slovy: osm milionů jedno sto čtyřicet tři tisíce pět set korun českých) bez DPH. K této ceně je připočtena DPH v zákonem stanovené výši 21 %, tj. 1 710 135 Kč (slovy: jeden milion sedm set deset tisíc jedno sto třicet pět korun českých). Celková záloha na kupní cenu je 9 853 635 Kč (slovy: devět milionů osm set padesát tři tisíce šest set třicet pět korun českých).
3. Celková záloha na kupní cenu 9 853 635 Kč (slovy: devět milionů osm set padesát tři tisíce šest set třicet pět 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 v rámci 9. a 11. fáze výstavby dokončit realizaci parkově upravené zeleně, kde bude mimo jiné řešeno hospodaření s dešťovými vodami (zasakování), terénní modelace, rekreační a sportovní zóny či dětská zákoutí, vč. vytipování místa pro sousedská setkání (pro umístění grilů či altánu s lavičkami) se sadovými úpravami s konkrétním návrhem vzrostlé zeleně:
 - 1) v plochách „A“ nejpozději do termínu pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na 9. fázi výstavby, tj. nejpozději do 30. června 2028,
 - 2) v plochách „B“ a „C“ nejpozději do termínu pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na 11. fázi výstavby, tj. nejpozději do 30. června 2030,v souladu se situací řešeného území / koncepce generelu 05/2019 (dále jen „Situace 2“), která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
2. Za porušení kterékoli z povinností dle bodů 1., 1) a 1., 2) tohoto článku je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
3. Budoucí kupující se zavazuje zrealizovat bariérovou zeď při stávajících rodinných domech v ploše „C“ nejpozději do 6 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu tak, aby stavba bytových domů byla již realizována za přírodní překážkou tvořenou zelení, tzn. že rodinné domy budou odcloněny při realizaci 11. fáze výstavby. Veškerá další zeď v rámci výstavby v lokalitě „Nová Valcha“, vyjma výše uvedených ploch „A“, „B“ a „C“, dle koncepce zeleně, tj. v souladu se Situací 2, bude provedena do termínu pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na 11. fázi výstavby, tj. nejpozději do 30. června 2030.
4. Za porušení kterékoli z povinností dle bodu 3. tohoto článku je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
5. Budoucí kupující je povinen v 9. fázi výstavby realizovat výstavbu tří bytových domů, na částech pozemků v jeho vlastnictví p. č. 2429/36 a p. č. 2429/50, oba v k. ú. Valcha,

- v maximální výši 3. NP dle situace řešeného území / koncepce generelu 05/2021 (dále jen „Situace 3“), která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (v situaci označeno žlutě jako „BD C“).
6. V případě nedodržení podmínky dle bodu 5. tohoto článku je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
 7. Budoucí kupující se zavazuje, že zachová územní rezervu pro parkování v 9. fázi výstavby v souladu se Situací 3 (v situaci označeno modře) a v 11 fázi výstavby (v situaci označeno zeleně).
 8. Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. června 2022 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání územního rozhodnutí je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
 9. Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii žádosti o vydání územního rozhodnutí 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).
 10. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní v případě, že nejpozději do 31. prosince 2023 územní rozhodnutí nenabude právní moci.
 11. V případě, že budoucí kupující nedodrží termín podání žádosti o vydání územního rozhodnutí na Stavbu a neuhradí smluvní pokutu dle bodu 8. tohoto článku a budoucí prodávající odstoupí od smlouvy o budoucí smlouvě kupní dle bodu 10. tohoto článku, 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.
 12. Budoucí kupující se zavazuje, že v případě výstavby nové technické a dopravní infrastruktury (TDI), včetně komunikací, před zahájením stavebního řízení smluvně vyřeší s budoucím prodávajícím, prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně, budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčeného(ých) pozemku(ů).

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 územního rozhodnutí na Stavbu a právní moci stavebního povolení na stavbu mateřské školky, podle toho, který z těchto okamžiků nastane později.
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 nejdéle do 30. června 2024 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu, V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
2. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání stavebního povolení 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).
3. Kupující je povinen nejdéle do 30. června 2030 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.
4. 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).
5. Kupující je povinen zřídit (vybudovat) místa vyhrazená pro umístění popelnic / kontejnerů dle Situace 3 (v situaci označeno červeně, modře a fialově). V případě nedodržení této podmínky, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

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 části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha bude předložen k projednání orgánům města Plzně nejdříve po právní moci územního rozhodnutí na 11. fázi výstavby

v zastavované lokalitě „Nová Valcha“ a právní moci stavebního povolení na stavbu mateřské školky.

2. Přesný rozsah předmětu prodeje bude upřesněn geometrickým plánem pro rozdělení pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha v souladu se Situací 1.
3. Prodávající je oprávněn odstoupit od kupní smlouvy v případě, že nejdéle do 31. prosince 2025 stavební povolení nenabude právní moci.
4. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků na třetí osobu.
5. 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.
6. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku na základě kupní smlouvy bude podán na příslušný katastrální úřad až po složení kauce nebo doložení bankovní záruky.

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, považují ji za výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
3. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 244 ze dne 21. června 2021. Záměr statutárního města Plzně uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej části pozemku, který je 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 2. června 2021 do 18. 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.

Příloha č. 1 – předmět budoucího prodeje

Příloha č. 2 – generel 05/2019

Příloha č. 3 – generel 05/2021

V Plzni dne

V Praze dne

.....

statutární město Plzeň

zast. Bc. Davidem Šloufem, MBA

členem Rady města Plzně

.....

Valcha Property Development a.s.

zast. Ing. Janem Markem

předsedou správní rady

.....

Valcha Property Development a.s.

zast. Jiřím Hroudou

členem správní rady

budoucí prodávající

budoucí kupující