

Kupní smlouva

(etapa A.5)

Dnešního, níže uvedeného dne, uzavřelo

Město Přeštice

se sídlem Masarykovo náměstí č. 107, 334 01 Přeštice,
IČ 00257125,
zast. starostou Mgr. Karlem Naxerou,
na straně jedné jako prodávající,

a

AREA group s.r.o.

se sídlem Šafaříkovy sady 5, 301 12 Plzeň,
IČ 25203231, DIČ: CZ25203231
zapsaná v OR vedeným Krajským soudem v Plzni, odd. C, vložka 8137,
zast. jednatelem Ing. Jaroslavem Boříkem,
na straně druhé jako kupující,

kupní smlouvu tohoto obsahu a znění:

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany smlouvu o budoucí smlouvě kupní ze dne 16.3.2007, ve znění její změny ze dne 11.7.2017, uzavřené na základě výsledků soutěže o nejvhodnější návrh na uzavření budoucí smlouvy kupní na prodej pozemků ve vlastnictví budoucího prodávajícího k zastavení lokality „Obytná část Svatoplukova“ dle regulačního plánu „Rozvojová zóna Přeštice – Severní předměstí“ (dále též jen „**Dohoda**“). Tato Dohoda se všemi přílohami tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy.
2. V článku V. Dohody uzavřely smluvní strany smlouvu o budoucí kupní smlouvě pozemků, které budou dotčeny budoucí výstavbou kupujícího. V souladu a v návaznosti na tyto ujednání o budoucí kupní smlouvě strany ujednávají následující kupní smlouvu.

II.

Předmět prodeje

1. Město Přeštice je výlučným vlastníkem mj. pozemku parc. č. **238/68** o výměře 3.657 m², v kat. území Přeštice, na LV 10001, obec Přeštice, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – jih (dále též jako „**Předmět koupě**“).
2. Prodávající touto smlouvou odevzdává a převádí (prodává) na kupujícího vlastnické právo k pozemku citovanému v čl. II. odst. 1 této smlouvy a kupující tento pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

3. Kupující se zavazuje za prodej pozemku dle předchozího odstavce uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši 300,-Kč bez DPH za 1m², tj. kupní cenu ve výši **1.097.100,-Kč bez DPH** (dále též jako „kupní cena“). Strany ujednávají, že kupní cena bude navýšena o sazbu daně z přidané hodnoty, což kupující bere na vědomí a zavazuje se ji prodávajícímu též jako součást kupní ceny uhradit.
4. Kupní cena dle předchozího odstavce je splatná do 1 měsíce ode dne podpisu této smlouvy na účet prodávajícího č.ú. **19-829361/0100**. Do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.

III.

Závazek výstavby

1. Spol. AREA Group s.r.o. se zavazuje na převáděném pozemku parc. č. 238/68 provést v souladu s Dohodou (**Příloha č. 2** této smlouvy) výstavbu části **A.5 etapy** výstavby do **3.3.2026**.

Výstavbou části A.5 se pro účely této smlouvy rozumí zhotovení a dokončení ve lhůtě dle věty předchozí objektů bydlení (3 bytových domů), a to v rozsahu i.) dle stavebního povolení vydaného MÚ v Přešticích dne 16.4.2020, č.j. PR-OVÚP-VAE/23305/2020 (**Příloha č. 3**), ii.) v podobě a ztvárnění daných Urbanistickou studií (v části označené jako A5), zpracovanou v souladu s platným Územním plánem Přeštice a Regulačním plánem (dále též jako podklady pro výstavbu – **Příloha č. 1**). V případě rozporu těchto příloh, a to v jakékoliv jejich části je pak závazná pro závazek výstavby Příloha č. 1, která vyplývá z Dohody a Příloha č. 3 s ní má být v souladu.

Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, budou-li ve lhůtě uvedené v první větě tohoto ustanovení vybudovány kupujícím všechny stavební objekty – budovy v souladu s podklady pro výstavbu v rozsahu hrubé stavby se zastřešením. Skutečnost zhotovení a dokončení výstavby dle vět předchozích lze pro účely této smlouvy prokázat jen osvědčením věcně a místně příslušného stavebního úřadu, ze kterého se splnění takové skutečnosti bude podávat, nebo na základě oboustranně podepsaného písemného zápisu osvědčující takovou skutečnost, nebo posudkem soudního znalce z oboru stavebnictví, který bude tuto skutečnost nepochybně prokazovat.

Strany ujednávají v souladu s čl. V odst. 12 Dohody, že pro případ porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit **smluvní pokutu ve výši 621.690,-Kč** (170,-Kč x 3.657 m²).

Strany současně v návaznosti na ust. čl. VIII. Dohody ujednávají, že v případě porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení, či v daném termínu nedokončení jakékoliv zamýšlené výstavby do fáze hrubé stavby se zastřešením, je prodávající oprávněn od této Dohody odstoupit. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na plnění smluvní pokuty.

2. Strany v souladu s ust. § 2010 an. Obč.Z. a v souladu s ust. čl. VII. Dohody si ujednávají, že kupující je povinen poskytnout za splnění své povinnosti k zaplacení smluvní pokuty dle ust. čl. III. odst. 1, jakož i jejího případného příslušenství, jistotu. Strany ujednávají, že tuto jistotu kupující v návaznosti na ust. čl. VII. Dohody může poskytnout výhradně zřízením zástavního práva k majetku majícího vyšší hodnotu než zajištěná povinnost. Pro posouzení dostatečnosti nabízené jistoty platí ust. § 2013 a § 2014 o.z.

Strany proto ujednávají, že se jako podmínka účinnosti této smlouvy zřídí zástavní právo k těmto nemovitostem ve vlastnictví spol. AREA Partners, s.r.o., se sídlem Přeštice, Masarykovo náměstí 144, PSČ 33401, IČO : 28007425, k pozemku p.č. 211/1, o výměře 292m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož zákonnou součástí je stavba - Budova s číslem popisným 144; - víceúčelová stavba, to vše v k.ú. Přeštice, obec Přeštice, zapsáno v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih, na LV č. 2370, přičemž zástavní právo dle tohoto ustanovení je zřizováno v samostatné zástavní smlouvě.

Smluvní strany v návaznosti na ust. § 1377 odst. 1 písm. d) Obč.Z. ujednávají, že zástavní právo zanikne, či může být nahrazeno, složí-li kupující jako zástavce nebo zástavní dlužník prodávajícímu cenu zastavené věci. V tom případě tuto cenu zastavené věci bude prodávající oprávněně držet do doby zániku smluvní pokutou utvrzené povinnosti jako jistotu (kauci) a pro případ jejího porušení je oprávněn se z ní uspokojit.

IV.

1. Strany prohlašují a výpisem z katastru nemovitostí dokládají, že na nemovitostech, které jsou předmětem této smlouvy, neváznou věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob a že tyto nemovitosti nejsou stíženy ani výkonem rozhodnutí, exekucí, konkurzním či insolvenčním řízením, není-li dále stanoveno jinak.
2. Smluvní strany prohlašují, že proti nim není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, konkurzní či insolvenční řízení, jsou plně způsobilé k uzavření této smlouvy bez jakýchkoliv omezení, nejsou v takovém postavení, v němž by jim hrozila exekuce, výkon rozhodnutí, konkurzní či insolvenční řízení, nebo které by mohlo způsobit neplatnost této smlouvy nebo její následné zrušení.
3. V případě, že vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebude povolen do šesti měsíců ode dne podání návrhu či v případě, že katastrální úřad zamítne vklad práva z této smlouvy, zavazují se účastníci, že bezodkladně odstraní veškeré vady bránící vkladu práv dle této smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze měnit výlučně písemnou formou.

V.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jsou jim známy veškeré okolnosti, za nichž byla smlouva uzavřena a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně je určeno jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro účely katastru nemovitostí.
3. Záměr uzavřít tuto dohodu byl městem Přeštice zveřejněn dle § 39 odst. 1 zákona o obcích po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v Zastupitelstvu města Přeštice. Tato smlouva byla schválena rozhodnutím zastupitelstva města Přeštice č. B/15 ze dne 20.10.2021 Město se zavazuje zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv dle zvláštního zákona.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by jim bránily v uzavření této dohody, nebo které by je v uzavření této dohody omezovaly a nejsou jim známy okolnosti, které by dohodu činily neplatnou. Tato smlouva nabývá ve smyslu ust. § 548 odst. 1 alinea 2 věty první Obč.Z..účinnosti teprve dnem, kdy bude kupujícím uhrazena kupní cena včetně DPH.
5. Pro případ neplatnosti některého z ujednání této dohody, které nebude mít vliv na platnost celé dohody, se strany zavazují bezodkladně přijmout formou dodatku takové opatření, kterým nahradí neplatné ujednání takovým platným ujednáním, které se bude nejvíce blížit smyslu ujednání neplatného. Pro případ, že by tato dohoda byla shledána neplatnou, neúčinnou či zdánlivou z jiného důvodu, nebo by vznikla pochybnost o její platnosti či zdánlivosti, jsou strany povinné tuto smlouvu bezodkladně uzavřít opětovně tak, aby důvody neplatnosti či zdánlivosti byly odstraněny, to vše při zachování shodného smyslu této dohody a vůle stran.

VI.

Prohlášení prodávajícího

Město Přeštice prohlašuje, že

- dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění byl záměr prodeje pozemků dle článku I. odstavce 2 této smlouvy byl dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění po zákonem stanovenou dobu zveřejněn a že
- prodej předmětu převodu byl schválen rozhodnutím zastupitelstva města Přeštice na 25 zasedání Zastupitelstva města Přeštice, konaném dne 19.9.2018, pod bodem B8.

Přílohy:

- 1) *Podklady pro výstavbu - CD*
- 2) *Dohoda ze dne 11.7.2017*
- 3) *Stavební povolení*
- 4) *Zástavní smlouva*

V Přešticích, dne 9.12.2021

V Přešticích, dne

.....
město Přeštice
zast. starostou města
Mgr. Karlem Naxerou

.....
AREA group s.r.o.
zast. jednatelem společnosti
Ing. Jaroslavem Boříkem