

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu nemovité věci a o zřízení věcného břemene

I. Smluvní strany

Budoucí prodávající:

Statutární město Teplice

IČO 00 26 66 21, DIČ CZ00266621

Sídlo náměstí Svobody 2/2, 41501 Teplice

Zastoupená: Bc. Hynkem Hanzou, primátorem

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Budoucí kupující:

JTH Maxime s.r.o.

Se sídlem Krupská 33/20, 41501 Teplice

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 35457

IČO 03916472, DIČ CZ03916472

Bankovní spojení: [REDACTED]

Zastoupená: Jaroslavem Třešňákem, datum narození: [REDACTED]1963

(dále jen „budoucí kupující“)

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek budoucího prodávajícího uzavřít za dále sjednaných podmínek v budoucnu kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod níže uvedených nemovitých věcí.

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků:

- parc. č. 139/1, parc. č. 139/16, parc. č. 139/20, parc. č. 139/21, parc. č. 139/23 (vše ostatní plocha, jiná plocha),
- parc. č. 139/5, parc. č. 139/45, parc. č. 139/46, parc. č. 139/48, parc. č. 139/49, parc. č. 176/29, parc. č. 4532/1, parc. č. 4532/3, parc. č. 4532/5 (vše ostatní plocha, ostatní komunikace),
- parc. č. 139/6, parc. č. 139/44, parc. č. 139/51, parc. č. 139/53, parc. č. 139/54, parc. č. 139/56 (vše ostatní plocha, zeleň),
- parc. č. 4346/7 (ostatní plocha, silnice),

vše v k.ú. Teplice, obec Teplice, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice na listu vlastnictví 10001.

3. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje, že na základě písemné výzvy (návrhu kupní smlouvy) budoucího kupujícího uzavře nejpozději do šesti kalendářních měsíců ode dne doručení

této výzvy, kterou je budoucí kupující oprávněn učinit po vydání kolaudačního souhlasu ke stavbě hotelu Hilton (dále jen „stavba“), kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej části pozemku parc. č. 139/1 o výměře cca 580 m², části pozemku parc. č. 139/16 o výměře cca 7 m², části pozemku parc. č. 139/20 o výměře cca 246 m², pozemku parc. č. 139/21 o výměře 17 m², části pozemku parc. č. 139/23 o výměře cca 403 m², pozemku parc. č. 139/5 o výměře 42 m², části pozemku parc. č. 139/45 o výměře cca 2 m², pozemku parc. č. 139/46 o výměře 33 m², pozemku parc. č. 139/48 o výměře 67 m², pozemku parc. č. 139/49 o výměře 18 m², části pozemku parc. č. 176/29 o výměře cca 46 m², části pozemku parc. č. 4532/1 o výměře cca 23 m², pozemku parc. č. 4532/3 o výměře 29 m², části pozemku parc. č. 4532/5 o výměře cca 54 m², části pozemku parc. č. 139/6 o výměře cca 55 m², pozemku parc. č. 139/44 o výměře 91 m², části pozemku parc. č. 139/51 o výměře cca 70 m², pozemku parc. č. 139/53 o výměře 29 m², pozemku parc. č. 139/54 o výměře 102 m², pozemku parc. č. 139/56 o výměře 27 m², části pozemku parc. č. 4346/7 o výměře cca 6 m² vše k.ú. Teplice se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem soudního znalce z oboru oceňování nemovitostí, dle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a budoucí kupující se zavazuje, že tyto nemovité věci za kupní cenu koupí. Předmět budoucí koupě je graficky znázorněn na plánu/situačním snímku, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že budoucí kupující na vlastní náklady zajistí vyhotovení oddělovacího geometrického plánu, na základě kterého budou specifikovány pozemky, které budou předmětem vlastní kupní smlouvy. Vyhotovení příslušného znaleckého posudku na stanovení obecné ceny převáděné nemovité věci zajistí budoucí prodávající.

5. Budoucí prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, s výjimkou případně v úvahu přicházejících ze zákona vzniklých věcných břemen a omezení na základě platných příslušných předpisů a zásadní faktické či právní vady, které by znemožňovaly nebo podstatně omezovaly užívání nemovitosti v čl. II. této smlouvy, zejména např. že nedošlo k uzavření jakékoliv smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv třetích osob k daným nemovitostem a že nebylo zahájeno či nehrozí soudní, rozhodčí či správní řízení, které by bránilo platnému uzavření této smlouvy, nebo naplnění jejího účelu, spočívajícím v nerušeném výkonu vlastnického práva budoucím kupujícím a že žádnými dluhy, věcnými břemeny a faktickými či právními vadami tyto nemovitosti, k újmě budoucího kupujícího zejména z hlediska možnosti vzniku či výkonu vlastnického práva k nemovitostem nezatíží,

▪ **vyjma věcného břemene k parcele č. 139/1:**

- věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozu, údržby a úprav podzemního vedení komunikační sítě (GP 3841-271/2006 pro vyznačení věcného břemene) pro České radiokomunikace, a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Strašnice, Praha,
- věcné břemeno zřízení a provozování vedení zařízení distribuční soustavy, právo umístit, opravovat, udržovat, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci (GP 5479-3/2019 pro vyznačení věcného břemene) pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,

▪ **vyjma věcného břemene k parcele č. 139/44:**

- věcné břemeno (podle listiny) oprávnění k následujícímu: a) k vybudování schodiště na služebném pozemku: b) k neomezenému a výlučnému užívání schodiště: c) k údržbě, opravám, jiným stavebním změnám a úpravám schodiště za účelem jeho modernizace včetně jeho odstranění: d) ke vstupu a vjezdu na služební pozemek za účelem provádění údržby, oprav, jiných stavebních změn a úprav schodiště za účelem jeho modernizace včetně jeho odstranění (GP 5446-49/2018 pro vyznačení věcného břemene) pro parcelu č. 139/67, parcelu č. 139/69, parcelu č. 139/70,

- **vyjma věcného břemene k parcele č. 139/51:**
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení, právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci (GP 5484-19/2019 pro vyznačení věcného břemene) pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,

- **vyjma věcného břemene k parcele č. 176/29:**
 - věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení (GP 4770-74026/2013 pro vyznačení věcného břemene) pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha,
 - věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení (GP 4870-74006/2013 pro vyznačení věcného břemene) pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha,

- **vyjma věcného břemene k parcele č. 4346/7:**
 - věcné břemeno (podle listiny) k zajištění práv souvisejících s rekonstrukcí rozvodné soustavy „Teplíce-unifikace propoj TS „U stadionu“ – TS „Věznice““ (dle GP 3815-327/2006 pro vyznačení věcného břemene), a) právo zřídit a provozovat, b) právo vstupu, vjezdu, oprav a údržby pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,
 - věcné břemeno (podle listiny) zřídit a provozovat PZ včetně jejího příslušenství na části pozemku (dle GP 3870-06198/2007 pro vyznačení věcného břemene) pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem,
 - věcné břemeno (podle listiny) vstupovat a vjíždět pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem,
 - věcné břemeno (podle listiny) zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení komunikační sítě (GP 3841-271/2006 pro vyznačení věcného břemene) pro České radiokomunikace, a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Strašnice, Praha,
 - věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení (GP 4770-74026/2013 pro vyznačení věcného břemene) pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha,
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení, služebnost spočívající v: a) právu zřídit a provozovat na služebném pozemku plynárenské zařízení, b) právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení (GP 5132-110/2015 pro vyznačení věcného břemene) pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem,
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení, právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci (GP 5484-19/2019 pro vyznačení věcného břemene) pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,
 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení, služebnost inženýrské sítě spočívající v povinnosti strpět uložení a provozování inženýrské sítě – vodovodní řad, umožnění vstupu a vjezdu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na inženýrské síti, její modernizaci nebo zlepšení její výkonnosti a zdržení se stavební činností a výsadby stromů (GP 5476-083/2018 pro vyznačení věcného břemene) pro Severočeská vodárenská společnost, a.s., Přítkovská 1689/14, Trnovany, Teplice,

- **vyjma věcného břemene k parcele č. 4532/1:**
 - věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy (GP 4016-16/2008 pro vyznačení věcného břemene) pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,

- věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování nařízení distribuční soustavy (GP 4015-15/2008 pro vyznačení věcného břemene) pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,
 - věcné břemeno (podle listiny), a) právo zřizovat a provozovat soustavu na pozemku, b) právo přetínat pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení (dle GP 4527-28/2012 pro vyznačení věcného břemene) pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, Děčín,
 - věcné břemeno (podle listiny) služebnost spočívající v právu zřídít a provozovat na služebném pozemku plynárenské zařízení, právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení (GP 4691-34/2013 pro vyznačení věcného břemene) pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem,
- **vyjma věcného břemene k parcele č. 4532/5:**
 - věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení (GP 4770-74026/2013 pro vyznačení věcného břemene) pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha,
 - věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení (GP 4870-74006/2013 pro vyznačení věcného břemene) pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, Praha.

Budoucí kupující prohlašuje, že je s existencí těchto omezení vlastnického práva seznámen, jakož i s jejich průběhem v terénu a s tím, že je povinen při uzavření kupní smlouvy existenci těchto omezení vlastnického práva respektovat.

Budoucí prodávající dále nad rámec výše uvedeného prohlašuje, že na základě usnesení rady města č. 0587/20 ze dne 24.7.2020 bylo rozhodnuto o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a smlouvy o právu provést stavbu na dobu neurčitou, jejímž obsahem bude právo umístění, výstavby, údržby a provozování za účelem uložení kabelu VN a NN akce "TP-Tpc, Alejní - přeložení DTS Teplice - TKB" do pozemku Statutárního města Teplice parc. č. 4532/1 k.ú. Teplice pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín. Tato smlouva byla uzavřena dne 31.7.2020. Situační zakres je přílohou uvedené smlouvy o smlouvě budoucí. Smlouva o smlouvě budoucí byla předána v kopii budoucímu kupujícímu. Budoucí kupující se zavazuje převzít veškeré povinnosti, jež z uvedené smlouvy o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a smlouvy o právu provést stavbu vyplývají pro vlastníka pozemku parcelní číslo 4532/1 k.ú. Teplice a vstoupit do uvedené smlouvy namísto budoucího prodávajícího.

III. Zřízení budoucích služebností

Předmětem této části smlouvy je závazek budoucího kupujícího v postavení budoucího povinného uzavřít v rámci budoucí kupní smlouvy dále uvedené smlouvy o zřízení věcných břemen (služebností) ve prospěch budoucího prodávajícího jako osoby oprávněné z těchto věcných břemen, jimiž budou dotčeny (některé) pozemky či jejich části, jež budou předmětem převodu vlastnictví dle budoucí kupní smlouvy. Konkrétně se jedná o zřízení následujících služebností ve prospěch budoucího prodávajícího jako osoby oprávněné z věcného břemene :

1. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení kabelů **veřejného osvětlení**, jež bude zřízeno k tíži služebných pozemků parc.č. 176/29, parc.č. 139/6, parc.č. 139/51, parc.č. 139/45, parc.č. 4346/7 a parc. č. 139/1 blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021, a dále

2. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení **kabelů světelné signalizace**, jež bude zřízeno k tíži služebných pozemků parc.č. 176/29 a parc.č. 139/6, blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021, a dále
3. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního **trolejového vedení**, jež bude zřízeno k tíži služebného pozemku parc. č. 139/1, blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021, a dále
4. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav samostatně stojících **stožárů veřejného osvětlení**, jež bude zřízeno k tíži služebných pozemků parc.č. 176/29 (bod 72), parc.č. 139/51 (bod 55) a parc. č. 139/1 (bod 35), blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021, a dále
5. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav samostatně stojícího **stožáru světelné signalizace**, jež bude zřízeno k tíži služebného pozemku parc.č. 176/29 (bod 73), blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021, a dále
6. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav samostatně stojících kovových sloupů - **podpěrných bodů trolejí** (kovové sloupy pro troleje včetně uchycení svítidel veřejného osvětlení), jež bude zřízeno k tíži služebných pozemků parc.č. 139/51 (body 1028 a 1038), parc. č. 139/6 (bod 1027) a parc. č. 139/1 (body 1039,1040,1041, 1042), blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021, a dále
7. **věcné břemeno** (služebnost) zřizování, provozu, údržby a úprav samostatně stojících **stožárů vlajkových** jež bude zřízeno k tíži služebného pozemku parc.č. 139/6 (body 91, 92), blíže viz Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021.

Zákres do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021 je přílohou této smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Označení bodů uvedené výše odkazuje na značení v tomto Zákresu do katastrální mapy ze dne 15.03.2021 číslo zakázky 094-2021.

Věcná břemena (služebnosti) budou zřízeny na základě geometrických plánů, jež je povinen za tímto účelem pořídit budoucí kupující a to tak, aby byly k dispozici smluvním stranám před uzavřením smlouvy budoucí kupní. Uzavření budoucí kupní smlouvy je přímo vázáno na skutečnost, že její nedílnou součástí bude část upravující zřízení výše uvedených věcných břemen (služebností) ve prospěch budoucího prodávajícího, přičemž oprávnění z věcných břemen budou zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou. Budoucí kupující se zavazuje nést veškeré náklady spojené se zřízením těchto věcných břemen a jejich vkladem do katastru nemovitostí.

IV. Ostatní omezení vlastnického práva

Předmětem této části smlouvy je závazek budoucího kupujícího umožnit budoucímu prodávajícímu zachování dále uvedených omezení vlastnického práva k pozemkům na dobu do zahájení skutečné realizace samotné stavby na převáděných pozemcích.

Budoucí kupující se takto zavazuje, že ve smlouvě budoucí kupní přijme tyto závazky:

- 1. Zachovat umístění reklamního poutače Domu kultury Teplice** (viz fotodokumentace, jež není součástí smlouvy, ale byla předána budoucímu kupujícímu před uzavřením smlouvy), jež se v současné době nachází na pozemku parcelní číslo 139/20, a
- 2. zachovat umístění celkem čtyř odpadkových košů** v majetku budoucího prodávajícího, jež se nacházejí v současné době na pozemcích parcelních čísel 139/23 (dva koše) a parc.č. 139/20 (dva koše) (viz fotodokumentace, jež není součástí smlouvy, ale byla předána budoucímu kupujícímu před uzavřením smlouvy), a
- 3. zachovat dopravní značení**, jež se nachází na pozemku parcelní číslo 139/23, konkrétně dopravní značky pěší zóna a požární hydrant (viz fotodokumentace, jež není součástí smlouvy, ale byla předána budoucímu kupujícímu před uzavřením smlouvy),

a to vše na dobu do zahájení skutečné výstavby v dotčených místech s tím, že je povinen v dostatečném předstihu písemně oznámit budoucímu prodávajícímu termín zahájení výstavby v dotčených místech tak, aby byl budoucí prodávající schopen uvedená zařízení včas demontovat a přemístit na místa nového umístění. Budoucí kupující se rovněž zaváže, že umožní budoucímu prodávajícímu po dohodě v potřebném rozsahu vstup a vjezd na dotčené pozemky a to bezúplatně a poskytne i případnou jinou součinnost nezbytnou k demontáži a přemístění uvedených zařízení.

Budoucí prodávající také upozorňuje budoucího kupujícího na skutečnost, že na části pozemku parcelní číslo 139/23 se nachází na základě nájemní smlouvy reklamní panel společnosti Rengl s.r.o., a budoucí kupující bere tuto skutečnost na vědomí s tím, že s nájemcem bylo zahájeno jednání o odstranění panelu a vypovězení nájmu z důvodu budoucího prodeje pozemku. Budoucímu kupujícímu byla předána kopie nájemní smlouvy, což podpisem této smlouvy potvrzuje.

V. Další podmínky

1. Budoucí kupující se zavazuje vlastním nákladem zajistit přemístění stávajícího chodníku směrem do ul. Alejní, a to do prostoru současného pozemku parc. č. 139/51 a po vybudování tohoto chodníku převést vlastnické právo k chodníku na budoucího prodávajícího. Bližší podmínky výstavby (rozměry, materiál, úprava povrch apod.) budou sjednány dohodou stran. Budoucí prodávající se jako vlastník pozemku parcelní číslo 139/51 zavazuje dát souhlas s umístěním této výstavby chodníku.
2. Výstavbou stavby hotelu Hilton nebude dotčen stávající chodník v západní části dotčeného území směrem k nám. Svobody.
3. Budoucí prodávající bude mít ve všech stupních řízení o povolení stavby postavení účastníka těchto řízení.
4. Budoucí prodávající seznámil budoucího kupujícího se stavem nemovitostí v čl. II. této smlouvy.
5. Budoucí kupující potvrzuje, že si tyto nemovité věci prohlédl a že se seznámil s jejich stavem a za podmínky zachování takového stavu je připraven kupní smlouvu k těmto nemovitostem v budoucnu uzavřít.

V. Závěrečná ustanovení

1. Jakákoliv odpověď strany, které byl návrh této smlouvy zaslán, obsahující ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dodatek nebo odchylku, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, a to i tehdy, když podstatně nemění její podmínky.

2. Tuto smlouvu lze měnit, nebo doplňovat, pouze písemně, formou číslovaných dodatků, přičemž smluvní strany výslovně vylučují možnost její změny nebo doplnění ústní dohodou.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabude jejím zveřejněním v registru smluv, jež zajišťuje Budoucí prodávající.
4. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran.
5. Tato smlouva zaniká v případě, že při realizaci stavby nedojde k vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby, resp. stavebního povolení týkajícího se stavby a to ani do 31.12.2028. O výsledku takového správního řízení je povinen budoucí kupující neprodleně budoucího prodávajícího informovat a vydat mu potvrzení o zániku smlouvy. Smlouva zaniká rovněž v případě, že budoucí kupující nezašle budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření smlouvy kupní a smlouvy o zřízení věcného břemene ani v termínu do 15.01.2029 .
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž budoucí kupující obdrží dva výtisky a budoucí prodávající dva výtisky.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak, pro kteroukoliv ze smluvních stran, nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
9. Proávající potvrzuje, že:
 - a) záměr prodat předmět koupě byl dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, řádně přijat a poté zveřejněn na úřední desce ode dne 26.1.2021 do 11.2.2021, a že
 - b) o uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí bylo rozhodnuto Zastupitelstvem města Teplice č. 053/21 ze dne 14.6.2021.

V Teplicích dne

V Teplicích dne

Statutární město Teplice

JTH Maxime s.r.o.

.....
Budoucí prodávající
Bc. Hynek Hanza, primátor

.....
Budoucí kupující
Jaroslav Třešňák, jednatel