# KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

*podle § 2079 a násl. 1785 a násl. a § 1257 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*

## I.
## SMLUVNÍ STRANY

| | |
|---|---|
| **Prodávající a budoucí oprávněný ze služebnosti:** | **statutární město Plzeň** |
| adresa: | náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00 |
| IČ: | 00075370 |
| bankovní spojení: | Komerční banka, a.s., Plzeň – město |
| číslo účtu: | |
| variabilní symbol: | |
| zastoupený: | panem Mgr. Pavlem Šindelářem, primátorem města Plzně |

*dále jen „prodávající nebo budoucí oprávněný ze služebnosti“*

a

| | |
|---|---|
| **kupující a budoucí povinný ze služebnosti:** | **Anglické nábřeží Development s.r.o.** |
| IČ: | 07390467 |
| sídlo: | Anglické nábřeží 2460/3, Východní Předměstí, Plzeň, PSČ 301 00 |
| zastoupený: | panem Michalem Rižákem, jednatelem a panem Martinem Hrubým, jednatelem |

*dále jen „kupující nebo budoucí povinný ze služebnosti“*

uzavírají tuto kupní smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti.

## II.
## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 410, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 56 m$^2$, p. č. 411/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 140 m$^2$, p. č. 412, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 25 m$^2$, p. č. 414/13, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 92 m$^2$, p. č. 415/8, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 4 m$^2$, p. č. 415/10, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 82 m$^2$, p. č. 415/11, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 20 m$^2$, a p. č. 5295/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 434 m$^2$, zapsaných na LV č. 1 pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň, vedených v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.
2. Geometrickým rozdělením pozemku p. č. 411/1 vznikl díl „a“ o výměře 102 m$^2$, geometrickým rozdělením pozemku p. č. 412 vznikl díl „b“ o výměře 0,40 m$^2$, geometrickým rozdělením pozemku p. č. 414/13 vznikl díl „d“ o výměře 73 m$^2$, geometrickým rozdělením pozemku p. č. 415/10 vznikl díl „c“ o výměře 66 m$^2$, geometrickým rozdělením pozemku p. č. 5295/5 vznikl díl „e“ o výměře 10 m$^2$; sloučením dílů „a“, „b“, „d“, „c“ a „e“ vznikl nově označený pozemek p. č. 411/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 251 m$^2$, vše v k. ú. Plzeň.

3. Geometrický plán č. 12624–46/2022 ze dne 3. srpna 2022 slouží jako technický podklad k této smlouvě a je její nedílnou součástí.

## III.
## PRODEJ

1. Prodávající prodává pozemky p. č. 410, p. č. 415/11, p. č. 415/8 a nově vzniklý pozemek p. č. 411/1, vše v k. ú. Plzeň, specifikované v článku II. odst. 1. a 2. této smlouvy, s veškerými právy, užitky a povinnostmi kupujícímu a kupující tyto pozemky do svého výlučného vlastnictví nabývá.

## IV.
## SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

1. Prodávající (budoucí oprávněný ze služebnosti) a kupující (budoucí povinný ze služebnosti) se touto smlouvou dohodli na budoucím zřízeni služebnosti spočívající v povinnosti budoucího povinného ze služebnosti a každého dalšího vlastníka pozemků p. č. 410, p. č. 415/11, p. č. 415/8 a nově vzniklého pozemku p. č. 411/1, vše v k. ú. Plzeň, strpět právo chůze a průchodu podchodem či podloubím stavby „Polyfunkční dům Anglické nábřeží – U Zvonu“ (dále jen „Stavba“).
2. Služebnost bude zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.
3. Přesný rozsah služebnosti bude upřesněn geometrickým plánem zhotoveným budoucím povinným ze služebnosti, a to na základě skutečného provedení Stavby.
4. Budoucí povinný ze služebnosti bude povinen uzavřít konečnou smlouvu o zřízení služebnosti strpění práva chůze a průchodu podchodem či podloubím Stavby do 6 měsíců od doručení výzvy budoucího oprávněného ze služebnosti k uzavření smlouvy s tím, že budoucí oprávněný ze služebnosti bude oprávněn zaslat budoucímu povinnému ze služebnosti výzvu k uzavření smlouvy nejpozději do 12 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu na Stavbu, resp. po právní moci kolaudačního rozhodnutí na Stavbu.

## V.
## KUPNÍ CENA

1. Kupní cena převáděných pozemků uvedených v článku III. odst. 1. této smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta jako cena smluvní, a to ve výši 3 707 200 Kč (slovy: tři miliony sedm set sedm tisíc dvě stě korun českých) bez DPH. Ke kupní ceně je připočtena DPH v zákonem stanovené výši 21 %, tj. 778 512 Kč (slovy: sedm set sedmdesát osm tisíc pět set dvanáct korun českých). Celková kupní cena je 4 485 712 Kč (slovy: čtyři miliony čtyři sta osmdesát pět tisíc sedm set dvanáct korun českých). Tato cena je cenou sjednanou.
2. Celková kupní cena 4 485 712 Kč (slovy: čtyři miliony čtyři sta osmdesát pět tisíc sedm set dvanáct korun českých) byla zaplacena kupujícím na účet prodávajícího, uvedený v čl. I. této kupní smlouvy, před podpisem této kupní smlouvy kupujícím.

## VI.
## POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

1. Kupující je povinen realizovat stavbu „Polyfunkční dům Anglické nábřeží – U Zvonu“ (dále jen „Stavba“) dle její specifikace uvedené ve schválené projektové dokumentaci k Územnímu rozhodnutí č. 6607 ze dne 19. října 2021, Sp. zn.: SZ MMP/1272439/21/BEN, č. j. MMP/350399/21. 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 prodávajícího 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. min 60 dní před podáním žádosti o Změnu Stavby před jejím dokončením stavebnímu úřadu, projednat s prodávajícím a předložit úplnou projektovou dokumentaci ke Změně Stavby před jejím dokončením k odsouhlasení prodávajícímu zastoupenému TÚ 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 500 000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

2. Kupující se zavazuje, že v případě změny účelu využití Stavby, z administrativy a obchodu, na jiný účel využití Stavby, uhradí prodávajícímu finanční částku, která se bude rovnat rozdílu mezi kupní cenou předmětu prodeje sjednanou v kupní smlouvě a cenou předmětu prodeje v místě a čase obvyklou odpovídající změněnému účelu využití Stavby stanovenou znaleckým posudkem k okamžiku prodeje, tj. k okamžiku uzavření kupní smlouvy, a to vše za předpokladu, že obvyklá cena předmětu prodeje odpovídající změněnému účelu využití Stavby bude vyšší než kupní cena sjednaná v kupní smlouvě.

3. Kupující je povinen nejpozději do 30. června 2023 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

4. 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).

5. Kupující je povinen nejpozději do 31. prosince 2027 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, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, stanoví právní předpisy.

6. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých).

7. Kupující (jako budoucí povinný) se zavazuje uzavřít s vlastníkem pozemku p. č. 409/1 k. ú. Plzeň, jehož součástí je budova č.p. 4, U Zvonu 4/9 (jako budoucí oprávněný) Smlouvu o zřízení služebnosti, jejímž předmětem bude zřízení služebnosti stezky a cesty přes zatížené pozemky p. č. 411/2, p. č. 415/1 a p. č. 415/2, vše v k. ú. Plzeň, ve prospěch vlastníka pozemku p. č. 409/1 v k. ú. Plzeň, a to v souladu se Smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti uzavřenou dne 19. února 2021 mezi kupujícím a vlastníkem pozemku p. č. 409/1 v k. ú. Plzeň. Vlastní smlouva o zřízení služebnosti stezky a cesty bude uzavřena nejpozději do 10 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovací dokladu na Stavbu ve prospěch vlastníka uvedeného pozemku, a to bezúplatně, na dobu neurčitou. Služebnost bude zřízena jako právo věcné „in rem“, tj. práva i povinnosti budou přecházet na případné právní nástupce smluvních stran.

8. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii uzavřené Smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty ve prospěch vlastníka pozemku p. č. 409/1 v k. ú. Plzeň, a to do 30 pracovních

dnů ode dne jejího podepsání; pokud kupující nesplní svoji povinnost uzavřít Smlouvu o zřízení služebnosti dle předchozího odstavce, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).

9. Kupující se zavazuje zrealizovat Stavbu tak, aby nepřesáhla na okolní městské pozemky. V případě, že Stavba přesáhne na městské pozemky, kupující se zavazuje zahájit s prodávajícím jednání za účelem vypořádání těchto přesahů, a to nejpozději po dokončení Stavby, a to za cenu stanovenou na základě znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou.
10. V případě, že kupující poruší některou ze svých povinností dle odst. 5. tohoto článku je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3 047 Kč (slovy: tři tisíce čtyřicet sedm korun českých) za každý započatý den prodlení, maximálně však do výše 30 % z celkové kupní ceny bez DPH (3 707 200 Kč [slovy: tři miliony sedm set sedm tisíc dvě stě korun českých]), tj. 1 112 160 Kč (slovy: jeden milion jedno sto dvanáct tisíc jedno sto šedesát korun českých).
11. Kupující je povinen koordinovat zástavbu Stavby s využitím sousedních pozemků p. č. 409/1, p. č. 409/2, p. č. 409/3, p. č. 409/4 a dalších, vše k. ú. Plzeň, tak, aby nebylo omezeno jejich využití z hlediska přístupu, oslunění a možnosti výstavby.

## VII.
## ZAJIŠTĚNÍ

1. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžitých pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou dle odst. 1., 3., 4., 6., 8. a 10. článku VI. této smlouvy, tj. zajištění ve výši 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých), a to formou kauce nebo bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího.
2. V případě zajištění formou kauce je kupující povinen složit na depozitní účet prodávajícího vedený u Československé obchodní banky, č. účtu: v měně CZK, VS: , nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, jako jistotu, kauci ve výši 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých); peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím prodávajícího v případě, že kupující neuhradí prodávajícímu řádně a včas sjednané smluvní pokuty, a to vždy ve výši neuhrazené smluvní pokuty oprávněně uplatněné ze strany prodávajícího. Peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím prodávajícího prvním dnem prodlení kupujícího s úhradou smluvní pokuty, na kterou prodávajícímu vznikl nárok. Úroky ze složené kauce připadnou kupujícímu a budou mu vyplaceny společně s vrácením kauce nebo její nevyčerpané části při jejím ukončení.
3. Dojde-li během doby, po kterou je kupující povinen mít na účtu prodávajícího složenou kauci dle odst. 2. tohoto článku, k jejímu čerpání, zavazuje se kupující nejpozději do 30 dnů ode dne písemného oznámení prodávajícího o čerpání kauce, složit na účet prodávajícího peněžní prostředky ve výši čerpané kauce tak, aby na účtu prodávajícího byla složena kauce v původní výši 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých). V případě porušení této povinnosti kupujícího je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. V případě zajištění formou bankovní záruky je kupující povinen předat nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou. Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená v českém jazyce na částku 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých) a bude sloužit k zajištění všech pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných v této smlouvě a specifikovaných dle odst. 1., 3., 4., 6., 8. a 10.

článku VI. této smlouvy; banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit smluvní pokutu sjednanou v této smlouvě. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky. Bankovní záruka se neodchýlí od souvisejících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

5. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 31. března 2029. Dojde-li během trvání bankovní záruky k jejímu čerpání, zavazuje se kupující nejpozději do 30 dnů ode dne čerpání bankovní záruky předat prodávajícímu originál nové záruční listiny vydané bankou, nahrazující původní záruční listinu a znějící na částku 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých) s účinností bankovní záruky do 31. března 2029. Požadavky na obsah a podmínky bankovní záruky uvedené výše budou platit i pro novou záruční listinu. V případě, že kupující nepředá prodávajícímu originál nové záruční listiny ve lhůtě a dle podmínek sjednaných shora, je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy.
6. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím do 10 pracovních dnů po složení kauce na depozitní účet prodávajícího vedený u Československé obchodní banky nebo doložení originálu záruční listiny kupujícím prodávajícímu.
7. Kupující je oprávněn kdykoli zaměnit jednotlivé druhy zajištění, tj. kauci a bankovní záruku, a to i opakovaně, vždy však tak, aby bylo zajištění jeho závazků na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou a specifikovaných dle odst. 1., 3., 4., 6., 8. a 10. článku VI. této smlouvy nepřetržité a ve výši 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých). V případě záměny kauce za bankovní záruku je prodávající povinen vrátit kupujícímu složenou kauci do 20 pracovních dnů poté, co mu bude předán originál záruční listiny. V případě záměny bankovní záruky za kauci je prodávající povinen vrátit kupujícímu záruční listinu do 20 pracovních dnů poté, co bude na jeho účet složena kauce ve výši 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých).
8. Prodávající je povinen poté, co kupující splní svoji povinnost dokončit Stavbu, vrátit kupujícímu na jeho žádost nejpozději do 20 pracovních dní od doručení žádosti složenou kauci spolu s přirostlými úroky či bankovní záruku; to neplatí v případě, že nastaly podmínky pro čerpání kauce či bankovní záruky.

## VIII.
## PRÁVA PRODÁVAJÍCÍHO

1. Prodávající je oprávněn odstoupit od kupní smlouvy v případě, že nejpozději do 30 dnů od podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami nebude složena na depozitním účtu prodávajícího vedeného u Československé obchodní banky, č. účtu: v měně CZK, VS: , kauce ve výši 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých) a ani nebude prodávajícímu předán originál záruční listiny vystavené bankou na částku 1 914 160 Kč (slovy: jeden milion devět set čtrnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých).
2. Prodávající je oprávněn odstoupit od kupní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. března 2024 stavební povolení na Stavbu nenabude právní moci. Kupující se zároveň zavazuje v tomto případě poskytnout prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost potřebnou pro zpětný zápis vlastnického práva na prodávajícího k předmětu prodeje v katastru nemovitostí.

## IX.
## UJEDNÁNÍ O SMLUVNÍ POKUTĚ

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění.
2. Kupující se zavazuje uhradit smluvní pokuty na účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy.
3. Smluvní pokuty sjednané v odst. 1., 3., 4., 6., 8. a 10. článku VI. této smlouvy jsou splatné do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
4. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

## X.
## PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných pozemcích, uvedených v článku III. odst. 1. této smlouvy, neváznou žádné dluhy, pohledávky, zástavní práva a že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady, na které by měl kupujícího zvláště upozornit.
2. Kupující prohlašuje, že je mu znám skutečný stav převáděných pozemků.
3. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků na třetí osobu.

## XI.
## NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Kupující nabude vlastnické právo k převáděným pozemkům vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

## XII.
## POPLATKY

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

## XIII.
## 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, považujíce ji za výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
3. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 308 ze dne 12. září 2022. Záměr statutárního města Plzeň prodat pozemky, které jsou převáděny touto smlouvou, 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 26. srpna 2022 do 12. září 2022.

4. Tato smlouva se vyhotovuje v počtu pěti výtisků, každý s platností originálu, z nichž jeden výtisk obdrží kupující, tři výtisky obdrží prodávající, jeden výtisk bude použit pro potřebu katastrálního úřadu.
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 prodávající.

V Plzni dne …….

**…….**
**statutární město Plzeň**
zast. Mgr. Pavlem Šindelářem
primátorem města

prodávající a budoucí oprávněný
ze služebnosti

V Plzni dne ……

**…….**
**Anglické nábřeží Development s.r.o.**
zast. Michalem Rižákem
jednatelem

**……...**
**Anglické nábřeží Development s.r.o.**
zast. Martinem Hrubým
jednatelem

kupující a budoucí povinný
ze služebnosti