

Kupní smlouva

(etapa B.1, B.3, K16)

Dnešního, níže uvedeného dne, uzavřelo

Město Přeštice, IČ 00257125

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice,
zast. starostou Mgr. Tomášem Chmelíkem,
na straně jedné jako prodávající,

a

AREA group s.r.o., IČ 25203231

se sídlem Šafaříkovy sady 5, 301 12 Plzeň,
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. 5** 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. parc. č. 238/63 (o výměře 1720 m²), parc.č. 238/71 (o výměře 3266 m²), a parc.č. 238/74 (o výměře 7.666 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 pozemkům citovaným v čl. II. odst. 1 této smlouvy a kupující tento pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

3. Kupující se zavazuje za prodej pozemků dle předchozího odstavce uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši 300,-Kč bez DPH za 1 m², tj. kupní cenu ve výši **3.795.600,-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:
 - a) na převáděném pozemku parc. č. 238/63 provést v souladu s Dohodou (**Příloha č. 3** této smlouvy) výstavbu části **K16 etapy** výstavby do **3.3.2033**.
 - b) na převáděném pozemku parc. č. 238/71 provést v souladu s Dohodou (**Příloha č. 2** této smlouvy) výstavbu části **B1** výstavby do **3.3.2028**.
 - c) na převáděném pozemku parc. č. 238/74 provést v souladu s Dohodou (**Příloha č. 1** této smlouvy) výstavbu části **B3 etapy** výstavby do **3.3.2031**.
2. Výstavbou části B.3. se pro účely této smlouvy rozumí zhotovení a dokončení ve lhůtě dle předchozího odstavce objektů bydlení (5 bytových domů), a to v rozsahu, podobě a ztvárnění daných
 - a) Dohodou z 16.3.2007, tj. sjednanou Urbanistickou studií,
 - b) a projektem (shodně jako v případě A1, A3 a A5), na který urbanistická studie odkazuje. Projekt tvoří přílohu této smlouvy (na CD nosiči). Kupující je oprávněn v souladu s ujednáním urbanistické studie předložit modifikaci projektu tak, aby bytové domy byly konstituovány jako 4NP s 9-12 bytovými jednotkami. V případě změny projektu strany tuto změnu upraví písemným dodatkem k této smlouvě.

Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, budou-li ve sjednané lhůtě 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 takovouto 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 1.303.220,-Kč** (170,-Kč x 7.666 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 Dohody není dotčeno právo na plnění smluvní pokuty.

3. Výstavbou části B.1. se pro účely této smlouvy rozumí zhotovení a dokončení ve lhůtě dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy objektů bydlení (8 řadových rodinných domů), a to v rozsahu, podobě a ztvárnění daných
 - a) Dohodou z 16.3.2007, tj. sjednanou Urbanistickou studií,
 - b) a projektem (shodně jako v případě A2 a A4), na který urbanistická studie odkazuje. Projekt tvoří přílohu této smlouvy (na CD nosiči).

Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, budou-li ve sjednané lhůtě 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 takovouto 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 555.220,-Kč** (170,-Kč x 3.266 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 Dohody není dotčeno právo na plnění smluvní pokuty.

4. Výstavbou části K16 se pro účely této smlouvy rozumí zhotovení a dokončení ve lhůtě dle 1 tohoto článku smlouvy pozemní komunikace s infrastrukturou v rozsahu předpokládaném urbanistickou studií (dle Dohody z 16.3.2007), tj.:

Jedná se o závazek provedení komunikací K16 propojující dokončený úsek komunikace K3 na pozemku p.č. 238/61 kú Přeštice s nedokončeným úsekem komunikace K4 na pozemku p.č. 238/62 kú Přeštice, jejímž investorem je Město Přeštice. Obě komunikace budou řešeny formou obytné zóny, a to dle technického předpisu Ministerstva dopravy TP 103 Navrhování obytných a pěších zón z 10/2008 a současně ČSN 736110 a ČSN 736102. Tento technický předpis specifikuje způsob provedení komunikací, skladbu jejich konstrukčních vrstev, povrchovou úpravu a prostorové uspořádání, rozměry

apod. Umístění komunikací je uvedeno v grafické části urbanistické studie. Součástí uličního profilu komunikace bude umístění inženýrských sítí pro všechny etapy výstavby B). Pod povrchem komunikací budou vedeny kanalizační řady vč. přípojek, vodovodní řady vč. přípojek, systém veřejného osvětlení, distribuční rozvody NN a rozvody plynu. AREA group s.r.o. je oprávněna vést na těchto pozemcích i jiné druhy inženýrských sítí (např. optokabely, telekomunikační systémy apod.). Jednotlivé distribuční soustavy mohou být vybudovány budoucími vlastníky nebo provozovateli (např. rozvody NN – ČEZ Distribuce a.s., apod.). Inženýrské sítě budou předávány do provozování oprávněným osobám. Vodovodní řady a kanalizační řady mohou být převedeny do majetku Města Přeštice. Distribuční soustavy budou budovány v souladu s platnými právními předpisy a normami ČSN. Prostorové uspořádání inženýrských sítí pod komunikací bude odpovídat ČSN 736005.

Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, bude-li ve sjednané lhůtě komunikace s infrastrukturou zkolaudována. 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 292.400,-Kč** (170,-Kč x 1.720 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 Dohody není dotčeno právo na plnění smluvní pokuty.

5. 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, IČ: 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. 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 finanční prostředky odpovídající výši pohledávky, která je zástavním právem zajištěna. V tom případě tuto cenu zastavěné 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/10, ze dne 27.4.2017. 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 ObčZ 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. odstavec 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 4. zasedání Zastupitelstva města Přeštice, konaném dne 13.4.2023, pod bodem B/10.

Přílohy:

- 1) *Podklady pro výstavbu B.3 - CD*
- 2) *Podklady pro výstavbu B.1 - CD*
- 3) *Podklady pro výstavbu K16 - CD*
- 4) *Zástavní smlouva*
- 5) *Smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 16.3.2007, ve znění její změny ze dne 11.7.2017*

V Přešticích, dne 10.5.2023

V Přešticích, dne 10.5.2023

.....
město Přeštice
zast. starostou města
Mgr. Tomášem Chmelíkem

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