



Dnešního, níže uvedeného dne, uzavřelo

Město Přeštice,

se sídlem Masarykovo náměstí č. 107, 334 01 Přeštice, IČ 00257125, zast. starostou [redacted], *na straně jedné,*

a

AREA group s.r.o.,

se sídlem Šafaříkovy sady 5, 301 12 Plzeň, IČ 25203231, zapsaná v OR vedeným rajským soudem v Plzni, odd. C, vložka 8137, zast. jednatelem Ing. Jaroslavem Boříkem, *na straně druhé,*

tuto

**SMLOUVU
o budoucí smlouvě kupní**

I.

Preambule

1. Město Přeštice vyhlásilo dle ustanovení § 281 a násl. zák.č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů, soutěž o nejvhodnější návrh na uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní dle ust. § 50a a násl. zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, na prodej pozemků ve vlastnictví Města Přeštice k zastavení lokality „Obytná část Svatoplukova“ dle regulačního plánu „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“.

2. Podmínky vyhlášené soutěže, včetně grafického znázornění zastavované oblasti tvoří přílohu č.1 této smlouvy. Shora citovaný regulační plán „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“, tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Tato příloha je samostatným dokumentem, který není pevně spojen s touto smlouvou.

II.

Předmět smlouvy

1. Město Přeštice je výlučným vlastníkem pozemkové parcely dle KN č. 238/1, o výměře 191.248 m2 (nezapsané na LV), pozemkové parcely dle PK č. 237/1 o výměře 111.965 m2, obě v obci a Kat. území Přeštice.

2. Předmětem této smlouvy je část pozemků citovaných v Čl. II. odst. 1 této smlouvy, **nazvaná regulačním plánem „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“ jako „ Obytná část Svatoplukova“, která je tímto regulačním plánem vymezena ulicí Svatopluka Čecha včetně tělesa komunikace na západní straně, ulicí Dolnolukavická na východní straně, ulicí Luční včetně tělesa komunikace na jižní straně a komunikací K4 na straně severní, vyjma části tohoto pozemku zastavěného komunikací Luční a Svatopluka Čecha.**

3. Město Přeštice, jako budoucí prodávající, se za níže uvedených podmínek a způsobem níže uvedeným, zavazuje v budoucnu prodat společnosti AREA group

s.r.o., jako budoucímu kupujícímu, pozemek citovaný v Čl. II. odst. 2 této smlouvy, a to ve třech zdola uvedených etapách (Čl. III. odst. 7. této smlouvy), na základě třech samostatných kupních smluv, kterými bude do vlastnictví společnosti AREA group s.r.o. prodána vždy ta část pozemku dotčená výstavbou v dané konkrétní etapě výstavby „Obytné části Svatoplukova“.

4. Přesná specifikace převáděných částí pozemku bude stanovena oddělovacím geometrickým plánem, zpracovaným na základě projektu skutečného provedení stavby. Zpracování oddělovacího geometrického plánu je povinna zajistit společnost AREA group s.r.o.

5. Společnost AREA group s.r.o., jako budoucí kupující, se zavazuje za níže uvedených podmínek a níže uvedeným způsobem převzít jednotlivé části citovaného pozemku do svého vlastnictví a zaplatit Městu Přeštice sjednanou kupní cenu.

III.

Podmínky převodu vlastnictví

1. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje, že na pozemcích, které jsou předmětem této smlouvy (Čl. II. odst. 2 této smlouvy), vybuduje na vlastní náklady a nebezpečí vícepodlažní obytné domy, parkoviště, vícepodlažní garáže, sportoviště a infrastrukturu, to vše v souladu s podmínkami vyhlášené soutěže a regulačním plánem „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“. Přesná specifikace těchto staveb, jejich rozmístění, umístění, tvar, atd. budou specifikovány v urbanistické studii, uvedené v Čl. III. odst. 2 této smlouvy.

2. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje na své náklady a nebezpečí zpracovat a předat Městu Přeštice ke schválení nejpozději do 6-ti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, **urbanistickou (architektonickou) studii** realizace zástavby „Obytné části Svatoplukova“ (dále jen „studie“). Tuto studii je společnost AREA group s.r.o. povinna zpracovat v souladu s regulačním plánem „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“, a zohlednit v ní vedle specifikace staveb i časové hledisko celé zamýšlené výstavby.

Při jejím zpracování je rovněž povinna zohlednit záměr Města Přeštice změnit regulační plán „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“ v dopravním řešení (nahrazením kruhových objezdů průsečnou křižovatkou v křížení ulic Luční – Dolnolukavická), a některých dalších regulativech (zejm. nahrazení tenisových hřišť víceúčelovým hřištěm). Tato studie se jejím schválením Radou města Přeštice stane nedílnou součástí této smlouvy.

3. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje zpracovat před zahájením stavebních prací jednotlivých etap prováděcí projektovou dokumentaci a položkový rozpočet, který po odsouhlasení městem Přeštice bude podkladem pro stanovení výše slevy z kupní ceny převáděného pozemku.

4. AREA group s.r.o. a město Přeštice se zavazují uzavřít po odsouhlasení položkových rozpočtů jednotlivých etap výstavby dodatek k této smlouvě o budoucí smlouvě kupní, ve kterém bude přesně specifikována sleva za pozemek vycházející z odsouhlaseného položkového rozpočtu.

5. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje v souladu s podmínkami soutěže, regulačním plánem „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“ a studií citovanou v předchozím odstavci, na své náklady a nebezpečí vystavět komunikace, spolu s veškerou infrastrukturou, a to v rozsahu jednak (a) od dokončeného úseku u trafostanice v Luční ulici k napojení na ulici Dolnolukavickou, a jednak (b) od dostavěného úseku v ulici Svatopluka Čecha po napojení na komunikaci označenou v regulačním plánu jako K4. Náklady na výstavbu těchto komunikací včetně

infrastruktury činí dle předpokládaného propočtu , jež je přílohou této smlouvy, nebude-li písemně dohodnuto jinak 7.942.000,- Kč bez DPH. Přesná specifikace nákladů na realizovanou infrastrukturu bude provedena dle čl. III. odst. 3 , 4 této smlouvy formou položkových rozpočtů po zpracování prováděcí dokumentace jednotlivých etap .

6. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí tohoto díla včetně jeho infrastruktury, převede celé dílo bezúplatně do majetku Města Přeštice a Město Přeštice se zavazuje, že toto dílo do svého majetku přijme.

7. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje na pozemcích, které jsou předmětem této smlouvy, provést zamýšlenou výstavbu ve třech níže specifikovaných časových etapách, přičemž při každé etapě bude výstavba řešena na cca 1/3 ucelené plochy těchto pozemků. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje v souladu s podmínkami soutěže, regulačním plánem „Rozvojová zóna Přeštice - Severní předměstí“ a studií vystavět objekty a komunikace vše včetně infrastruktury v tomto časovém období:

- a) na cca 1/3 ucelené plochy ve lhůtě 8. let ode dne uzavření této smlouvy,
- b) na cca 1/3 ucelené plochy ve lhůtě 10. let ode dne uzavření této smlouvy ,
- c) na cca 1/3 ucelené plochy ve lhůtě 15. let ode dne uzavření této smlouvy .

Přesná specifikace jednotlivých etap, přesná specifikace konkrétních částí pozemku dotčených zástavbou v jednotlivých etapách, jakož i specifikace toho, jak budou jednotlivé budovy a další stavby na jednotlivých částech pozemku rozmístěny včetně časového harmonogramu výstavby bude uvedena v studii.

IV.

Kupní cena a její výpočet

1. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje za převáděné pozemky zaplatit Městu Přeštice kupní cenu ve výši 300,-Kč za 1 m². Kupní cena každé části převáděných pozemků (Čl. III. odst.7. této smlouvy) bude přitom vypočtena podle skutečné výměry převáděné části pozemků.

2. Město Přeštice se zavazuje za níže uvedených podmínek poskytnout společnosti AREA group s.r.o. slevu z kupní ceny ve výši ceny díla uvedeného v Čl. III. odst. 5. této smlouvy (výstavba komunikací a infrastruktury, které budou bezúplatně převedeny do majetku Města Přeštice). Nebude-li písemně dohodnuto jinak, pro výši slevy v jednotlivých etapách výstavby díla je rozhodující městem odsouhlasený položkový rozpočet díla v cenách platných v době realizace výstavby. Pro případ rozporu ohledně výše slevy, se smluvní strany zavazují společně objednat znalecký posudek za účelem určení obvyklé ceny prací a nákladů obsažených v položkovém rozpočtu.

3. Sleva z kupní cena , stanovená předchozím odstavcem, bude poskytována za splnění podmínek uvedených v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy postupně podle realizace výstavby komunikací včetně infrastruktury.

V.

Způsob převodu vlastnického práva k předmětu smlouvy

1. Město Přeštice se zavazuje za podmínek a za cenu touto smlouvou stanovenou, ve lhůtě do dvou měsíců od vydání posledního kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavby dané etapy dle Čl. III. odst. 7. této smlouvy po předložení oddělovacího geometrického plánu určujícího plošný rozsah převáděné části pozemku (Čl. II. odst. 2 této smlouvy) a po předložení a schválení položkového

rozpočtu (Čl. IV. odst.2,3) , prodat společnosti AREA group s.r.o. tu část ucelené plochy pozemku vymezeného v Čl. II. odst. 2 této smlouvy, která bude v příslušné etapě dotčena zástavbou.

2. Pro účely této smlouvy byly jednotlivé části předmětného pozemku citovaného v Čl. II. odst. 2 této smlouvy, rozděleny na tři pozemkové parcely, a to na

a) pozemkovou parcelu č. 238/1„A“, tj. část ucelené plochy pozemků č. 238/1 „A“ , p.p. dle PK č. 237/1 „A“ dotčená výstavbou v rámci první etapy, o výměře cca 1/3 m2 pozemku citovaného v Čl. II. odst. 2 této smlouvy,

b) pozemkovou parcelu č.238/1„B“, tj. část ucelené plochy pozemků č. 238/1 „B“ , p.p. dle PK č. 237/1 „B“ dotčená výstavbou v rámci první etapy. o výměře cca 1/3 m2 pozemku citovaného v Čl. II. odst. 2 této smlouvy,

c) pozemkovou parcelu č. 238/1„C“, tj. část ucelené plochy pozemků č. 238/1 „C“ , p.p. dle PK č. 237/1 „C“ dotčená výstavbou v rámci první etapy, o výměře cca 1/3 m2 pozemku citovaného v Čl. II. odst. 2 této smlouvy,

VI.

Budoucí smlouvy kupní

1. Město Přeštice, jako budoucí prodávající na straně jedné, a společnost AREA group s.r.o., jako budoucí kupující na straně druhé, se zavazují, že do dvou měsíců od vydání posledního kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavby **prvé etapy** výstavby po předložení oddělovacího geometrického plánu určujícího plošný rozsah převáděné části pozemku (Čl. II. odst. 2 této smlouvy) a po předložení schváleného položkového rozpočtu (Čl. IV. odst.2,3 této smlouvy) uzavřou pro účely prodeje pozemkové parcely č. 238/1„A“, uvedené v Čl. V. odst. 2, písm. a) této smlouvy, tuto kupní smlouvu :

I.

Město Přeštice je vlastníkem nově vzniklé pozemkové parcely č. 238/1 „A“ o výměře 1/3 m2 pozemku citovaného v Čl. II. odst. 2 smlouvy o budoucí smlouvě kupní, v obci a Kat. území Přeštice.

II.

Město Přeštice prodává část shora citované pozemkové parcely kupující, firmě AREA group s.r.o., do jejího vlastnictví, a ta pozemek do svého vlastnictví přijímá.

III.

Kupní cena prodávaného pozemku činí 300,-Kč za 1 m2 převáděné plochy. Prodávající poskytuje kupujícímu slevu z takto stanovené kupní ceny, a to ve výši skutečně vynaložených nákladů společnosti AREA group s.r.o. na výstavbu díla specifikovaného v Čl. III. odst. 5. smlouvy o budoucí smlouvě kupní specifikovaných položkovým rozpočtem realizované stavby. Výše slevy se vypočte v souladu s Čl. IV. odst. 2 a odst. 3 smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Převýší-li výše poskytnuté slevy kupní cenu prodávaného pozemku (dále jen přeplatek), bude přeplatek započten na kupní cenu pozemkové parcely specifikované v Čl. V. odst.2 písm. b) smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

IV.

Na převáděné nemovitosti nevážnou žádné faktické, ani právní vady. Nemovitost se převádí bez dluhů, zástav a jiných závazků.

V.

Vlastnictví, nebezpečí nahodilé zkázy, škod a povinnost placení daní, přechází na kupujícího dnem, kterým Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště v Přešticích, vloží vlastnické právo ve prospěch firmy AREA group s.r.o.

2. Město Přeštice, jako budoucí prodávající na straně jedné, a společnost AREA group s.r.o., jako budoucí kupující na straně druhé, se zavazují, že do dvou měsíců od vydání posledního kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavby **druhé etapy** výstavby po předložení oddělovacího geometrického plánu určujícího plošný rozsah převáděné části pozemku (Čl. II. odst. 2 této smlouvy) a po předložení schváleného položkového rozpočtu (Čl. IV. odst.2,3 této smlouvy) uzavřou pro účely prodeje pozemkové parcely č. 238/1 „B“, uvedené v Čl. V. odst. 2, písm. b) této smlouvy, tuto kupní smlouvu :

I.

Město Přeštice je vlastníkem nově vzniklé pozemkové parcely č. 238/1 „B“ o výměře 1/3 m2 pozemku citovaného v Čl. II. odst. 2 smlouvy o budoucí smlouvě kupní, v obci a Kat. území Přeštice.

II.

Město Přeštice prodává část shora citované pozemkové parcely kupující, firmě AREA group s.r.o., do jejího vlastnictví, a ta tyto pozemky do svého vlastnictví přijímá.

III.

Kupní cena prodávaného pozemku činí 300.-Kč za 1 m2 převáděné plochy. Prodávající poskytuje kupujícímu slevu z takto stanovené kupní ceny, a to ve výši skutečně vynaložených nákladů společnosti AREA group s.r.o. na výstavbu díla specifikovaného v Čl. III. odst. 5. smlouvy o budoucí smlouvě kupní specifikovaných položkovým rozpočtem realizované stavby. Výše slevy se vypočte v souladu s Čl. IV. odst. 2 a odst. 3 smlouvy o budoucí smlouvě kupní. V případě vzniku přeplatku z předchozího prodeje pozemkové parcely č. 238/1 „A“, bude tento přeplatek započten na kupní cenu převáděného pozemku. Převýší-li výše poskytnuté slevy spolu s event. přeplatkem z předchozího prodeje pozemkové parcely č. 238/1 „A“ kupní cenu prodávaného pozemku (dále jen přeplatek), bude přeplatek započten na kupní cenu pozemkové parcely specifikované v Čl. V. odst.2 písm. c) smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

IV.

Na převáděné nemovitosti nevážnou žádné faktické, ani právní vady. Nemovitost se převádí bez dluhů, zástav a jiných závazků.

VII.

Povinnosti stran

1. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje veškerou, shora uvedenou výstavbu na předmětných pozemcích, včetně komunikací a infrastruktury vystavět na své náklady a nebezpečí.
2. Město Přeštice se zavazuje umožnit a zajistit společnosti AREA group s.r.o. po celou dobu výstavby na předmětných pozemcích, bezplatný a nerušený přístup k těmto pozemkům, počínaje okamžikem schválení urbanistické studie Radou města Přeštice, konče převodem vlastnického práva k pozemku do vlastnictví společnosti AREA group s.r.o. nebo odstoupením Města Přeštice od této smlouvy. V případě, že dojde ke zrušení smlouvy v okamžiku průběhu zamýšlené výstavby, zaniká právo bezúplatného a nerušeného užívání pozemku třicátým dnem po nabytí účinku odstoupení od smlouvy.
3. Město Přeštice prohlašuje, že zamýšlené výstavbě, přístupu k pozemkům a převodu předmětných pozemků nebrání žádná právní ani faktické překážky a vady. Pokud by se takovéto překážky v budoucnu vyskytly, zavazuje se v součinnosti se společností AREA group s.r.o. tyto překážky odstranit. Společnost AREA group s.r.o. není povinna spolu s vlastnictvím k pozemku, resp. jeho částem, převzít vady a dluhy na nich vážnoucí.
4. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje vlastními náklady zajistit vyhotovení oddělovacích geometrických plánů, nezbytných k převodům oddělených a zastavěných částí pozemku.
5. Město Přeštice, z titulu vlastnictví k předmětnému pozemku, se zavazuje poskytnout firmě AREA group s.r.o. nezbytnou součinnost v průběhu přípravy a realizace zamýšlené výstavby a při zkušebním provozu a kolaudaci díla, které bude bezúplatně převáděno do vlastnictví Města Přeštice.
6. Město Přeštice není oprávněno po dobu trvání této smlouvy předmětný pozemek zcizit, zatížit věcnými právy třetích osob, pronajímat je třetím osobám, ani je bez souhlasu společnosti AREA group s.r.o. využívat jiným způsobem.
7. Společnost AREA group s.r.o. se zavazuje nést náklady spojené s převodem vlastnictví k předmětnému pozemku, resp. jeho částem, včetně nákladů spojených se zápisem do katastru nemovitostí.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Smlouvu lze zrušit dohodou stran nebo odstoupením z důvodů uvedených v této smlouvě. K platnosti odstoupení od smlouvy se sjednává písemná forma tohoto úkonu.
2. Město Přeštice může odstoupit od smlouvy v případě, že AREA group s.r.o. nezačne realizaci staveb - výstavbu první etapy - do 1 roku ode dne, v němž bude Radou města Přeštice schválena urbanistická studie, ne však dříve, než před uplynutím 6-ti měsíců ode dne právní moci stavebního povolení na výstavbu první části etapy a díla dle Čl. III. odst. 7. této smlouvy.
3. Město Přeštice je rovněž oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud předložená architektonická studie realizace budoucího zastavění nebude schválena Radou Města Přeštice.
4. Město Přeštice je rovněž oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud AREA group s.r.o. poruší lhůtu k předložení architektonické studie k jejímu schválení dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

5. Město Přeštice je rovněž oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud AREA group s.r.o. bude v prodlení oproti časovému harmonogramu výstavby.

6. Společnost AREA group s.r.o. bere na vědomí, že Město Přeštice si v podmínkách soutěže vymínilo ve smyslu ust. § 283 obch. zák. právo změnit podmínky soutěže i v jejím průběhu, popř. tuto soutěž zrušit.

7. S odstoupením spojují účastníci účinky a následky předpokládané v ustanoveních §§ 344 a násl. obchodního zákoníku, zejména pak v ustanoveních §§ 349 a 351 Obchodního zákoníku, pokud jde o závazky vyplývající z investiční činnosti AREA group s.r.o.

8. V případě formálních nedostatků některých ze shora uvedených ujednání, jsou strany povinny uzavřít formou dodatku, doplňku, či změny této smlouvy, takový úkon, aby příslušné ujednání mohlo být bez formálních vad a nedostatků. Změny a dodatky této smlouvě jsou platné při dodržení jejich písemné formy.

9. Žádné ujednání podle této smlouvy nelze vykládat tak, že by se některá ze stran tímto ujednáním vzdávala práv, která jí v budoucnu teprve vzniknou (§ 574 odst.2 Obč. zák.).

10. Neplatnost dílčího ujednání ve smlouvě, nečiní celou smlouvu neplatnou. Takové ujednání je nezbytné vyložit podle základní vůle stran „dokončit výstavbu podle této smlouvy“ a převést shora vymezený pozemek do vlastnictví společnosti AREA group s.r.o.

11. Kupní smlouvy o prodeji částí předmětného pozemku, nelze uzavřít dříve, než po kolaudaci místní komunikace.

12. Smluvní strany prohlašují, že smlouva je odrazem jejich svobodné a vážně míněné vůle.

13. Město Přeštice prohlašuje, že záměr prodeje pozemku, byl po zákonem stanovenou dobu zveřejněn na úřední desce.

14. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, přičemž každá ze stran obdržela po dvou z nich.

16. 03. 2007

V Přešticích, dne



Město Přeštice
zast. starostou obce



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

