

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

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

I. SMLUVNÍ STRANY

Prodávající a oprávněný ze služebnosti:

adresa pro doručování:

zastoupený:

IČ:

bankovní spojení:

statutární město Plzeň

náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 306 32

panem Martinem Zrzaveckým, primátorem města Plzně

00075370

Komerční banka a.s, pobočka Plzeň-město

č. ú.: xxxxxxxxxxxxxx

VS: xxxxxxxxxxxxxx

dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný“

a

kupující a povinný

ze služebnosti:

IČ:

sídlo:

zastoupený:

Na Záhonech a.s.

264 42 256

Na Zámecké 1518/9, Nusle, 140 00 Praha 4

panem Helmutem Berghöferem

a panem Ing. arch. Janem Zemánkem,

členy představenstva

dále jen „kupující“ nebo „povinný“

uzavírají tuto kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti.

II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající je na základě § 5 odst. 1 písm. b) zák. ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, výlučným vlastníkem pozemků p. č. 832/1 o výměře 2 938 m², ostatní plocha, jiná plocha, a p. č. 5301/11 o výměře 1 373 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město na LV č. 1, pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň.
2. Na základě geometrického plánu č. 10316-51/2015 ze dne 14. července 2015, vznikl sloučením dílu „b“ pozemku p. č. 832/1 o výměře 2 561 m² a dílu „a“ pozemku p. č. 5301/11 o výměře 56 m², nový pozemek p. č. 832/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2 617 m², vše v k. ú. Plzeň.
3. Geometrický plán č. 10316-51/2015 ze dne 14. července 2015 slouží jako technický podklad k této kupní smlouvě a je její nedílnou součástí.

III. PRODEJ POZEMKU

1. Prodávající prodává **pozemek p. č. 832/10 v k. ú. Plzeň**, specifikovaný v čl. II. odst. 2 této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, s veškerými právy, užitky a povinnostmi kupujícímu a kupující tento pozemek do svého výlučného vlastnictví nabývá.

IV. SLUŽEBNOST

1. Prodávající (oprávněný ze služebnosti) a kupující (povinný ze služebnosti) zároveň touto smlouvou zřizují služebnost spočívající v povinnosti kupujícího a každého dalšího vlastníka nově vzniklého pozemku p. č. 832/10 v k. ú. Plzeň strpět právo chůze:
 - 1) v rozsahu dle geometrického plánu č. 10316-51/2015 ze dne 14. července 2015 (označeno šrafováním a písmeny „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“), který je nedílnou součástí této smlouvy,
 - 2) v rozsahu dle geometrického plánu č. 10912-42/2017 ze dne 26. května 2017 (označeno šrafováním a písmeny „A“ a „B“), který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Služebnost se zřizuje ve prospěch prodávajícího, bezúplatně a je zřizována na dobu neurčitou.
3. Oprávněný se zavazuje, že po dobu výstavby stavby: „Víceúčelová stavba – polyfunkční objekty SO 03, SO 04 Plzeň – Hamburk“ strpí omezení práva chůze, vyplývajícího ze služebnosti, způsobené touto výstavbou. Smluvní strany se dohodly, že omezení práva chůze v souvislosti s výstavbou stavby „Víceúčelová stavba – polyfunkční objekty SO 03, SO 04 Plzeň – Hamburk“ je oprávněný povinen strpět pouze po dobu této výstavby, nejdéle však do 31. prosince 2023.

V. DOHODA O UKONČENÍ SMLOUVY O BUDOUCÍ SMLouvĚ KUPNÍ

1. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na ukončení smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2010/001292 ze dne 23. dubna 2010, ve znění dodatků č. 1 ze dne 22. prosince 2011, č. 2 ze dne 30. března 2016 a č. 3 ze dne 29. září 2016, uzavřené mezi statutárním městem Plzní, jako budoucím prodávajícím, a právním předchůdcem kupujícího - obchodní společností UBM Plzeň – Hamburk s.r.o., IČ 278 746 48, jako budoucím kupujícím, za účelem výstavby stavby: „Víceúčelová stavba – polyfunkční objekty SO 03, SO 04 Plzeň – Hamburk“, a to dohodou ke dni uzavření této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že veškeré jejich nároky ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2010/001292 ze dne 23. dubna 2010, ve znění dodatků č. 1 ze dne 22. prosince 2011, č. 2 ze dne 30. března 2016 a č. 3 ze dne 29. září 2016, jsou ke dni uzavření této smlouvy zcela a úplně vypořádány.

VI. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena převáděného pozemku uvedeného v čl. III. této smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta jako cena smluvní, a to ve výši 14 427 500 Kč (slovy: čtrnáct milionů čtyři sta dvacet sedm tisíc pět set korun českých). K této ceně bude připočtena DPH ve výši 21 %, tj. 3 029 775 Kč (slovy: tři miliony dvacet devět tisíc sedm set sedmdesát pět korun českých). Celková kupní cena je 17 457 275 Kč (slovy: sedmnáct milionů čtyři sta padesát sedm tisíc dvě stě sedmdesát pět korun českých). Tato cena je cenou sjednanou
2. Kupní cena 17 457 275 Kč byla zaplácena kupujícím na účet prodávajícího, uvedený v záhlaví kupní smlouvy, před podpisem této kupní smlouvy kupujícím, což je doloženo výpisem z účtu prodávajícího.

VII. POVINNOSTI A OPRÁVNĚNÍ KUPUJÍCÍHO

1. Kupující je povinen realizovat stavbu: „Víceúčelová stavba – polyfunkční objekty SO 03, SO 04 Plzeň – Hamburk“ (dále jen „Stavba“) dle její specifikace uvedené ve schválené projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení ze dne 4. června 2010, sp. zn. STAV/12044/09/REI, které bylo prodlouženo rozhodnutím vedeným pod sp. zn. SZ MMP/153273/12/REI ze dne 15. srpna 2012. Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn v průběhu realizace Stavby provést dílčí změny stavby oproti specifikaci Stavby v projektové dokumentaci s omezeními uvedenými níže. Kupující však není oprávněn změnit Stavbu tak, aby došlo ke zvětšení plochy zastavěné Stavbou o více než 14 m², tj. plocha zastavěná Stavbou nesmí přesáhnout výměru 2 631 m² s tím, že k navýšení zastavěnosti o max. 14 m² je kupující oprávněn jen za podmínek uvedených níže (v bodu 5. tohoto článku).
2. V případě, že kupující poruší povinnost dle poslední věty bodu 1. tohoto článku a zvětší plochu zastavěnou Stavbou o více než 14 m², je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 512,99 Kč (slovy: pět tisíc pět set dvanáct korun českých a devadesát devět haléřů) vynásobené počtem metrů čtverečních, o které se po dokončení Stavby zvýšila výměra plochy zastavěné Stavbou oproti výměře 2 631 m². Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
3. Kupující dále 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 předložit k odsouhlasení prodávajícímu zastoupenému Technickým úřadem MMP, Škroupova 5, Plzeň a provést jí až po jejím odsouhlasení ze strany prodávajícího.
4. V případě, že kupující provede Změnu Stavby před jejím dokončením bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) splatnou do 30 dnů od prokazatelného doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
5. Kupující je oprávněn změnit Stavbu tak, aby došlo ke zvětšení plochy zastavěné nad výměru sjednanou v této kupní smlouvě, tj. nad výměru 2 617 m², max. o výměru 14 m², tj. na 2 631 m², a to směrem k ulici U Prazdroje (pozemek p. č. 832/1 v k. ú. Plzeň), a to po předchozím souhlasu prodávajícího zastoupeného Technickým úřadem MMP, Škroupova 5, Plzeň. Toto oprávnění se sjednává nejpozději do doby dokončení stavby, tj. 31. prosince 2023. V případě, že při realizaci Stavby dojde ke zvětšení zastavěné plochy v souladu s touto smlouvou, dojde po dokončení Stavby k úplatnému převodu nově vzniklého pozemku zasaženého Stavbou a odděleného z pozemku p. č. 832/1 v k. ú. Plzeň s tím, že tento převod bude samostatně projednán v orgánech města. Kupní cena za převod takto nově vzniklého pozemku bude stanovena na základě znaleckého posudku na cenu obvyklou v místě a čase.
6. Kupující je povinen nejpozději do 31. prosince 2023 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 povoloovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povoloovacího dokladu, resp. pro oznámení o zahájení užívání stanoví právní předpisy.

7. V případě, že kupující poruší některou ze svých povinností dle bodu 6. tohoto článku je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 11 858 Kč (slovy: jedenáct tisíc osm set padesát osm korun českých) za každý započatý den prodlení, maximálně však do výše 30% z kupní ceny, tj. 4 328 250 Kč (slovy: čtyři miliony tři sta dvacet osm tisíc dvě stě padesát korun českých - jedná se o částku představující celkovou výši smluvní pokuty vzniklé za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024). Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
8. Kupující je povinen v souvislosti s dokončením Stavby předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, resp. oznámení o zahájení užívání Stavby, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání. V případě, že kupující poruší tuto povinnost, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatnou do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
9. V případě dokončení Stavby je kupující povinen předložit prodávajícímu současně s dokladem dle předchozího odstavce také zaměření Stavby.
10. Kupující se zavazuje, že na výzvu prodávajícího uzavře s prodávajícím novou nájemní smlouvu na nájem pozemků p. č. 5317, p. č. 832/1, p. č. 5301/11, p. č. 5301/38, p. č. 832/7 a p. č. 832/8, vše v k. ú. Plzeň, za účelem vybudování a provozu nově vybudované technické a dopravní infrastruktury související s výstavbou Stavby „Víceúčelová stavba – polyfunkční objekty SO 03, SO 04 Plzeň – Hamburk“, a to nejpozději do 31. prosince 2017.
11. V případě nesplnění povinnosti dle bodu 10. tohoto článku je kupující povinen uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), která bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení výzvy k úhradě k úhradě smluvní pokuty kupujícímu.

VIII. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

1. Kupující byl seznámen se skutečností, že prodejem nemovité věci uvedené v čl. III. této smlouvy za cenu sjednanou v této smlouvě je poskytována kupujícímu veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve smyslu Nařízení Evropské komise č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 uveřejněného v Úředním věstníku Evropské unie L 352 ze dne 24. prosince 2013 ve výši 5 200 000 Kč. Kupující v této souvislosti prohlašuje, že v uplynulých třech letech neobdržel veřejnou podporu, která by součtem spolu s částkou dle předchozí věty překročila limit 200 000 EUR.
2. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady, na které by měl kupujícího zvláště upozornit, mimo níže uvedené.
3. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu předmětu prodeje na třetí osobu.
4. Kupující bere na vědomí, že v těsné blízkosti prodávajícího pozemku se nachází kabely veřejného osvětlení a infrastruktura v majetku prodávajícího, ve správě Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně. Tato vedení nezasahují do prodávajícího pozemku.
5. Kupující bere na vědomí, že na pozemcích p. č. 832/1 a p. č. 5301/11, oba v k. ú. Plzeň, je zřízeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě v rozsahu podle geometrického plánu č. 7540-576/2007 ve prospěch RWE GasNet, s.r.o. Klíšská 940/96, Klíše, Ústí nad Labem, a to na základě smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 20. října 2007.

6. Kupující bere na vědomí, že v prodávaném nově vzniklém pozemku se může nacházet technická infrastruktura, která prodávajícímu není známá. V této souvislosti nebude kupující uplatňovat na prodávajícím náhradu škody.
7. Kupující prohlašuje, že je mu znám skutečný stav prodávaného pozemku.

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 čl. I. této smlouvy.
3. Není-li splatnost smluvních pokut sjednána v této smlouvě jinak, jsou smluvní pokuty splatné do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu.
4. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

X.

JISTOTA

1. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžitých pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou formou bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího (dále jen „Bankovní záruka“), znějící na částku 4 529 250 Kč (slovy: čtyři miliony pět set dvacet devět tisíc dvě stě padesát korun českých).
2. Kupující je za tímto účelem povinen předložit prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že předložení řádné záruční listiny prodávajícímu je podmínkou pro podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Nepředloží-li kupující prodávajícímu řádnou záruční listinu dle podmínek sjednaných v této smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená na částku 4 529 250 Kč a bude sloužit k zajištění všech pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných v této smlouvě. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 31. března 2025.
4. 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.

XI.

NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA A OPRÁVNĚNÍ ODPOVÍDAJÍCÍ SLUŽEBNOSTI

1. Kupující nabude vlastnické právo k převáděné nemovité věci a prodávající nabude oprávnění odpovídající služebnosti vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město. Návrh na vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího služebnosti podle této smlouvy do katastru nemovitostí bude vypracován a katastrálnímu úřadu podán prodávajícím.

XII. DANĚ A POPLATKY

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. 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. Obě 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, považující ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
3. Vůle města k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 668 ze dne 10. prosince 2015, č. 119 ze dne 3. března 2016, č. 482 ze dne 8. září 2016 a č. 332 ze dne 22. června 2017. Občané města byli se záměrem města tuto smlouvu uzavřít seznámeni jeho publikací na úřední desce Magistrátu města Plzně od 19. listopadu 2015 do 7. prosince 2015, od 6. června 2017 do 22. června 2017.
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.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.

V Plzni dne

V Plzni dne

.....
Plzeň, statutární město
zast. Martinem Zrzaveckým
primátorem města Plzně

.....
Na Záhonech a.s.
zast. Helmutem Berghöferem
členem představenstva

prodávající a oprávněný

.....
Na Záhonech a.s.
zast. Ing. arch. Janem Zemánkem
členem představenstva
kupující a povinný