

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

I.

SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: Valcha Property Development a.s.
Adresa: Walterovo nám. 329/3, Praha 5, PSČ 158 00
IČ: 27926931
zastoupený: xxx
xxx

dále jen budoucí prodávající

a

budoucí kupující: statutární město Plzeň
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
IČ: 00075370
zastoupený: panem Ing. Vlastimilem Golou, členem Rady města Plzně,
na základě plné moci č.j. ZM-75/2022
ze dne 20. října 2022

dále jen budoucí kupující

uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

II.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Budoucí prodávající má vydané územní rozhodnutí č. 6600 ze dne 20. srpna 2021 pod č.j. MMP/277640/21, nabytí právní moci dne 1. října 2021 na stavbu Nová Valcha, 9.fáze/BD, RD (dále jen stavba).

Budoucí kupující jako vlastník pozemků parc. č. 2429/62 a parc. č. 2703/1, oba v k. ú. Valcha, souhlasí s realizací stavby na těchto pozemcích.

III.

PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji splaškových kanalizačních stok S2 DN 250 a S6 DN 250 (dále jen SK), které budou vybudovány v rámci stavby na pozemcích parc. č. 2429/36, parc. č. 2983, parc. č. 2703/1, parc. č. 2429/62, vše v k. ú. Valcha, z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího. Uvedené SK jsou znázorněny v příloze, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Přesný rozsah předmětu prodeje bude specifikován dle kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí a zaměření skutečného stavu po jeho dokončení.

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem uvedené SK a současně vlastníkem pozemku, na němž se tato SK nachází. Pokud by se ukázalo, že některá shora uvedená SK není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že se budoucí kupující v takovém případě stane vlastníkem SK okamžikem nabytí vlastnického práva k části pozemku, na němž se tato SK nachází, a to na základě samostatné smlouvy mezi smluvními stranami uzavřené, anebo okamžikem, kdy taková SK přiroste k pozemku, který se již ve vlastnictví budoucího kupujícího nachází. Smluvní strany pro tento případ výslovně sjednávají, že finanční vypořádání za výše uvedené stavby SK, které se po vybudování stanou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (a to jak pozemků, které do vlastnictví budoucího kupujícího následně případně převedeny budou, tak pozemků, které již vlastnictvím budoucího kupujícího jsou), bude vyřešeno v rámci konečné kupní smlouvy na prodej SK.

IV.

KUPNÍ CENA

Kupní cena za předmět budoucího prodeje bude činit na základě dohody obou smluvních stran 1% z pořizovací ceny převáděných staveb SK (totožná pravidla budou použita pro stanovení výše finanční náhrady za účelem finančního vypořádání dle posledního odstavce čl. III. této smlouvy) s tím, že celková částka bude činit nejvýše 4 000 000 Kč (*slovy: čtyři milióny korun českých*) za celou výstavbu v lokalitě „Nová Valcha“, v případě, že by byla tato částka vyčerpána ještě před dokončením výstavby v této lokalitě, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby, převedena do majetku budoucího kupujícího za symbolickou smluvní kupní cenu 10 000 Kč/fázi (*slovy: deset tisíc korun českých za fázi*).

Kupní cena a případně finanční náhrada dle předchozího odstavce budou uhrazeny budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího uvedený v kupní smlouvě do 30 dnů od doručení daňového dokladu na Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně (dále jen „Odbor nabývání majetku MMP“), který bude vystaven budoucím prodávajícím nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

Otázka daně z přidané hodnoty bude řešena dle platných právních předpisů v době uzavření konečné kupní smlouvy.

V.

PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

Obě smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít kupní smlouvu, v rozsahu a za podmínky sjednaných ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, a to ve lhůtě do 16 měsíců ode dne, kdy jedna smluvní strana obdrží od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ta smluvní strana, která obdržela od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy, není povinna také vyzývat druhou smluvní stranu k uzavření té samé smlouvy, a že okamžikem, kdy kterákoli ze smluvních stran obdrží od druhé smluvní strany výzvu k uzavření kupní smlouvy, se aktivuje povinnost obou smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, a to ve stejné lhůtě 16 měsíců ode dne, kdy jedna ze smluvních stran obdrží výzvu k uzavření kupní smlouvy.

Budoucí prodávající je povinen vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 6 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu nebo od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu.

Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí kopie posledního kolaudačního souhlasu nebo kopie posledního pravomocného kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu.

Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny tyto podmínky:

1. Budoucí prodávající se zavazuje provádět stavby SK tak, aby se SK nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončené SK určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku budoucího kupujícího prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní na převod staveb SK neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je budoucí kupující, zavazuje se budoucí prodávající dotčené pozemky vykoupit do svého vlastnictví a převést je do majetku budoucího kupujícího za smluvní cenu 40 Kč/m², nejpozději současně s převodem SK. Příp. se budoucí prodávající zavazuje před uzavřením kupní smlouvy na převod SK do majetku budoucího kupujícího ve prospěch SK uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s ujednáním, že pozemky v části dotčené přebíranou SK musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závory, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky, a dále se zavazuje předat budoucím správcům těchto sítí jedno vyhotovení geometrického plánu s vymezením rozsahu služebnosti včetně digitální podoby na datovém nosiči.
2. Poslední kolaudační souhlas na dokončenou stavbu bude vydán, resp. poslední kolaudační rozhodnutí na tuto stavbu nabude právní moci, nejpozději do 31. prosince 2028. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
3. Současně s předáním SK převede budoucí prodávající na budoucího kupujícího práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem stavby na dobu pěti let od vydání kolaudačních souhlasů nebo pravomocných kolaudačních rozhodnutí. Pro případ, že by zhotovitel stavby, případně jeho právní nástupce, odmítl budoucímu kupujícímu uplatněné právo ze záruky s odůvodněním, že právo ze záruky může uplatnit pouze

budoucí prodávající jakožto objednatel díla, zaváže se budoucí prodávající v kupní smlouvě k poskytnutí součinnosti nezbytné pro řádné uplatnění práva ze záruky.

4. Na převáděné SK nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
5. Bude dodržen Plzeňský standard vodovodu a kanalizace. V místech ochranných pásem SK či nezbytného minimálního manipulačního prostoru SK nesmí být umístěny žádné objekty včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů veřejného osvětlení, vysazována zeleň a prováděny terénní úpravy.
6. Budou dokončeny finální povrchy pozemků, ve kterých se budou nacházet převáděné SK.

Nebude-li splněna některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy, povinnost budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nevznikne. Projeví-li přesto budoucí kupující vůli k uzavření kupní smlouvy tím, že vyzve ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, je budoucí prodávající povinen kupní smlouvu uzavřít.

VI.

POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 1) Budoucí prodávající je povinen realizovat převáděné SK dle podmínek územního rozhodnutí č. 6600 ze dne 20. srpna 2021 a stavebních povolení pro převáděné SK, v souladu s projektovou dokumentací ve stupni DSP pro stavbu Nová Valcha, 9.fáze/BD, RD zpracovanou spol. PRO ARCH PLZEŇ 5/2022 a odsouhlasenou budoucím kupujícím před uzavřením této smlouvy, případně s jejími změnami odsouhlasenými budoucím kupujícím v průběhu realizace staveb převáděné SK. Všechny případné změny oproti projektové dokumentaci, kterou budoucí kupující odsouhlasil před uzavřením této smlouvy, je budoucí prodávající povinen předložit budoucímu kupujícímu k odsouhlasení a je oprávněn je realizovat teprve po jejich písemném odsouhlasení ze strany budoucího kupujícího, resp. ze strany budoucího správce SK. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (*slovy: sto tisíc korun českých*).
- 2) Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat budoucí správce – Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně (dále jen OSI MMP) + VODÁRNA PLZEŇ a.s. k účasti na:
 - zahájení stavby (předání staveniště),
 - monitoring kanalizační sítě průmyslovou kamerou,
 - zkouška těsnosti kanalizačních stok (voda i vzduch),
 - technické přejímce stavby před konáním závěrečné kontrolní prohlídky staveb,
 - závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí,a to minimálně 5 pracovních dnů před jejich konáním.

Odbor nabývání majetku MMP si může vyžádat doložení pozvánek na výše uvedené kontrolní dny v případě, že se budoucí správce prokazatelně neúčastnil některého kontrolního dne, resp. na některý z kontrolních dnů nebyl pozván.

V případě, že na žádost Odboru nabývání majetku MMP nebude pozvánka doložena, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý případ porušení této povinnosti.

- 3) Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku MMP, kopii kolaudačního souhlasu na dokončené stavby předávané SK vybudované v souvislosti se stavbou, resp. kopii kolaudačního rozhodnutí, a to nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne jeho vydání stavebním úřadem/nabytí právní moci (bude-li vydáno více kolaudačních souhlasů/rozhodnutí, tak do 30 dnů ode dne vydání/právní moci posledního z nich). V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.
- 4) Budoucí prodávající je povinen nejpozději 10 pracovních dnů před konáním závěrečné kontrolní prohlídky (před vydáním kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí) stavby SK vybudované v souvislosti se stavbou předložit na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s. k převzetí SK následující doklady:
 - kompletní projektová dokumentace skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem a podpisem),
 - geodetické zaměření včetně digitální podoby na datovém nosiči,
 - záznam z kamerové zkoušky kanalizace,
 - veškeré obvyklé doklady dokládané k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí.

V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.

- 5) Budoucí prodávající následně doloží budoucímu správci SK – OSI MMP a zástupci VODÁRNY PLZEŇ a.s. nejpozději do 3 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu, resp. od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na dokončené stavby SK vybudovaných v souvislosti se stavbou (bude-li vydáno více kolaudačních souhlasů/rozhodnutí, tak do 3 měsíců ode dne vydání/právní moci posledního z nich), zápis o odevzdání a převzetí stavby a kolaudační souhlas, resp. kolaudační rozhodnutí.
- 6) Budoucí prodávající je povinen předložit budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku MMP, nejpozději do 3 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci předávané SK a dále situaci se zákresem skutečného provedení stavby. Současně s předáním prokazatelně vynaložených nákladů je budoucí prodávající povinen doložit budoucímu kupujícímu následující podklady:

Kanalizace - profil potrubí (DN v mm) + délka potrubí

Budoucí kupující si může vyžádat další podklady týkající se stavebního postupu a materiálů pro realizaci SK včetně pořizovacích cen.

VII.

SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ

V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny podmínky (vyjma čl. V bodu 2) pro uzavření kupní smlouvy anebo neuzavře kupní smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě 16 měsíců od obdržení výzvy k jejímu uzavření, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit a budoucí prodávající je povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (*slovy: sto tisíc korun českých*), a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Budoucí kupující má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

VIII.

PŘECHOD VLASTNICTVÍ

Konečná kupní smlouva bude uzavřena současně se smlouvou na převod technické a dopravní infrastruktury a pozemků v rámci majetkového vypořádání po stavbě Nová Valcha – 9.fáze/BD, RD.

Konečná kupní smlouva nebude podléhat vkladu do katastru nemovitostí a bude platná dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později a účinná dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

IX.

USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

Budoucí prodávající na sebe podpisem této smlouvy přebírá ve smyslu § 1765 a § 1788 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, nebezpečí změny okolností.

Budoucí prodávající bere na vědomí, že konečná smlouva bude předložena k projednání do orgánu města Plzně, tj. do Rady města Plzně.

Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.

Obě strany této smlouvy prohlašují, že rozumějí 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.

Vůle města k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 1118 ze dne 30. listopadu 2023.

Tato smlouva se vyhotovuje v počtu čtyř výtisků s platností originálu, z nichž obdrží každá ze smluvních stran po dvou výtiscích.

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 budoucí kupující.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Příloha: Zákres SK.

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

V Praze dne

V Plzni dne

.....
xxx

.....
statutární město Plzeň
člen Rady města Plzně
na základě plné moci
č.j. ZM-75/2022
ze dne 20. října 2022

.....
xxx