

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ
podle § 1785 a násl. a § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

I.
SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **statutární město Plzeň**
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
IČ: 00075370
bankovní spojení: xxx
číslo účtu: xxx
variabilní symbol: xxx
zastoupený: panem Ing. Vlastimilem Golou, členem Rady města Plzně,
na základě plné moci ze dne 20. října 2022, č. j.: ZM – 75/2022

dále jen „budoucí prodávající“ nebo „prodávající“

a

budoucí kupující: **BC Real, a.s.**
IČ: 27965899
sídlo: Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, Plzeň, PSČ 326 00
zastoupený: panem Martinem Hrubým, jednatelem

dále jen „budoucí kupující“ nebo „kupující“

uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

II.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, tj. pozemků:
- p. č. 10612, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 265 m², jehož součástí je stavba bez čp / če, jiná stavba,
 - p. č. 10617/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 708 m²,
 - p. č. 10617/11, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře 1 306 m²,
 - p. č. 10617/15, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 2 873 m²,
- zapsaných na LV č. 1 pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň, vedených v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

III.
PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji částí pozemků v k. ú. Plzeň (o celkové výměře cca 5 304 m²), tj.:
- p. č. 10612, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře cca 86 m² z celkové výměry 265 m²,
 - p. č. 10617/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře cca 2 110 m² z celkové výměry 3 708 m²,
 - p. č. 10617/11, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, o výměře cca 654 m² z celkové výměry 1 306 m²,
 - p. č. 10617/15, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře cca 2 454 m² z celkové výměry 2 873 m²,

vše v k. ú. Plzeň, z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího za účelem realizace stavby „BYTOVÝ DŮM LOCHOTÍNSKÁ, PLZEŇ“ (dále je „Stavba“). Předmět budoucího prodeje je znázorněn v situaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

IV. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Kupní cena za prodej částí pozemků uvedených v čl. III. odst. 1. této smlouvy bude stanovena dle znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé ke stavu pozemků v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Při stanovení kupní ceny budou zohledněny všechny okolnosti trhu, které mají na cenu pozemků v době prodeje vliv, zejména aktuální cenová hladina nemovitých věcí a dále připravenost technické a dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti v dané lokalitě, vyjma případné infrastruktury a vybavenosti realizované budoucím kupujícím na prodávaných pozemcích.
2. Osobu znalce určí budoucí prodávající. DPH bude zúčtována podle právních předpisů platných v době prodeje.
3. Záloha na kupní cenu v budoucnu převáděných částí pozemků uvedených v čl. III. odst. 1. této smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta jako cena smluvní ve výši 25 459 200 Kč (slovy: dvacet pět milionů čtyři sta padesát devět tisíc dvě stě korun českých) bez DPH (vypočtená jako 50 % ceny stanovené dle znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou ke stavu pozemků ke dni uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní). K této částce je připočtena DPH v zákonem stanovené výši 21 %, tj. 5 346 432 Kč (slovy: pět milionů tři sta čtyřicet šest tisíc čtyři sta třicet dvě koruny české). Celková záloha na kupní cenu je 30 805 632 Kč (slovy: třicet milionů osm set pět tisíc šest set třicet dvě koruny české).
4. Celková záloha na kupní cenu 30 805 632 Kč (slovy: třicet milionů osm set pět tisíc šest set třicet dvě koruny české) byla zaplácena budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. I. této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, před podpisem této smlouvy budoucím kupujícím.
5. Doplatek kupní ceny, tj. rozdíl mezi kupní cenou a již uhrazenou zálohou na kupní cenu, bude uhrazen před podpisem konečné kupní smlouvy budoucím kupujícím.

V. POVINNOSTI BUDOUCÍHO KUPJÍCÍHO

1. Budoucí kupující je povinen respektovat podmínky výstavby, které budou specifikovány Technickým úřadem MMP (dále jen „TÚ MMP“), dále je povinen respektovat podmínky ze stanoviska TÚ MMP, které bude vydáno k územnímu řízení, následně po uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
2. Budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. prosince 2026 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení nebo společného povolení, resp. povolení záměru dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (vše dále jen jako „Povolení záměru“) na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy.
3. V případě nedodržení termínu 31. prosince 2026 pro podání žádosti o Povolení záměru je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
4. Budoucí kupující se zavazuje, že v případě výstavby nové technické a dopravní infrastruktury (dále jen „TDI“), včetně komunikací, u které bude požadavek k převodu do majetku budoucího prodávajícího, před zahájením řízení o Povolení záměru na Stavbu smluvně vyřešit s budoucím prodávajícím, prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně,

budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčeného(ých) pozemku(ů), tzn. uzavření smluv o smlouvách budoucích kupních na převod TDI a dotčeného(ých) pozemku(ů) do majetku budoucího prodávajícího. Výkup TDI bude za 1 % pořizovacích nákladů, maximálně 1 mil. Kč bez DPH a pozemek za 40 Kč/m².

VI. PROHLÁŠENÍ BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

1. Budoucí kupující bere na vědomí:

- 1) že na řešené území je zpracovaná územní studie „Plzeň, Karlovarská“ ÚKRMP/2021, schválená usnesením Rady města Plzně č. 717 ze dne 28. června 2021 a vložená do Evidence podkladů MMR jako podklad pro rozhodování v území; záměr výstavby a dopravní infrastruktury bude respektovat požadavky stanovené touto územní studií, ve znění schválených odchylek,
- 2) že je nutno zachovat a ochránit stromy při ulici Lochotínská a že musí být odsouhlasena druhová skladba navrhovaných dřevin v projektu,
- 3) že u Stavby je nutno řešit související infrastrukturu pro krátkodobé i dlouhodobé parkování jízdních kol, a to v souladu s usnesením Rady města Plzně č. 930 ze dne 20. září 2021, kterým je schválena podoba a struktura nového Cyklogenerelu města Plzně,
- 4) že část pozemků, které jsou předmětem budoucího prodeje, se nachází v pasivní zóně záplavového území, zde je ke stavbám a k umístování předmětů nutný souhlas vodoprávního úřadu dle § 17 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů,
- 5) vodovodní přípojky v majetku vlastníků připojených nemovitých věcí, které budou v rámci výstavby Stavby a související infrastruktury zrušeny,
- 6) Rozhodnutí o odstranění stavby:
 - a) bez čp / če, jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 10612,
 - b) bez čp / če, výroba, která je součástí pozemku p. č. 10617/14,vše v k. ú. Plzeň, vydané pro město Plzeň dne 26. března 2021 ÚMO Plzeň 1, Odborem stavebně správním, sp. zn. SZ UMO1/01498/21/RaVo.

VII. PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

1. Obě smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu do 12 měsíců ode dne, kdy budoucí prodávající obdrží od budoucího kupujícího písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy.
2. Oprávněná strana bude povinna vyzvat zavázanou stranu k uzavření kupní smlouvy po nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavbu, resp. před podáním řádné žádosti o vydání Povolení záměru na Stavbu u příslušného stavebního úřadu.

VIII. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI KUPNÍ SMLOUVY

1. Podmínkou prodeje částí pozemků p. č. 10612, p. č. 10617/1, p. č. 10617/11 a p. č. 10617/15, vše v k. ú. Plzeň, je demolice stavby bez čp / če, jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 10612, a stavby bez čp / če, výroba, která je součástí pozemku p. č. 10617/14, vše v k. ú. Plzeň, na základě plné moci vystavené městem Plzní.
2. Vlastní prodej částí pozemků p. č. 10612, p. č. 10617/1, p. č. 10617/11 a p. č. 10617/15, vše v k. ú. Plzeň, bude samostatně projednán v orgánech města Plně, a to po odsouhlasení geometrického plánu pro rozdělení pozemků v k. ú. Plzeň TÚ MMP.

3. Vlastní prodej částí pozemků p. č. 10612, p. č. 10617/1, p. č. 10617/11 a p. č. 10617/15, vše v k. ú. Plzeň, bude realizován před vydáním Povolení záměru na Stavbu.
4. Před podpisem kupní smlouvy budou vyrovnány závazky plynoucí z uzavřené inominátní a nájemní smlouvy na předmětné pozemky.
5. Prodávající je oprávněn odstoupit od kupní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. prosince 2027 Povolení záměru na Stavbu nenabude právní moci.
6. Kupující je povinen realizovat Stavbu dle její specifikace uvedené v projektové dokumentaci k vydanému Povolení záměru na Stavbu. 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. minimálně 60 dní před podáním žádosti o Změnu Stavby před jejím dokončením stavebnímu úřadu, projednat s prodávajícím a předložit úplnou projektovou dokumentaci ke Změně Stavby 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 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
7. Kupující je povinen nejdéle do 31. prosince 2029 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu sjednává se smluvní pokuta ve výši 25 % z celkové kupní ceny, bez DPH.
8. V rámci prodeje bude v případě požadavku prodávajícího řešeno zřízení služebností.
9. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků na třetí osobu.
10. Peněžité pohledávky města Plzně na úhradu smluvních pokut sjednaných kupní smlouvou budou zajištěny formou bankovní záruky nebo kauce. Do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami kupující doloží prodávajícímu záruční listinu nebo složí kauci na účet prodávajícího.
11. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům na základě kupní smlouvy bude podán na příslušný katastrální úřad až po složení kauce nebo doložení bankovní záruky.

IX.

SPOLEČNÁ UJEDNÁNÍ KE SMLUVNÍM POKUTÁM

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující, resp. kupující, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu, resp. prodávajícímu, smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění.
2. Budoucí kupující, resp. kupující, se zavazuje uhradit smluvní pokuty na účet budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího, uvedený v čl. I. této smlouvy.
3. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího, budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu, k jejich úhradě.

4. Budoucí prodávající, resp. prodávající, má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

X. 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, považující ji za výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
3. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 27 ze dne 1. února 2024. Záměr statutárního města Plzně uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní na budoucí prodej částí pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, 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 15. ledna 2024 do 31. ledna 2024.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v počtu tří výtisků, každý s platností originálu, z nichž jeden výtisk obdrží budoucí kupující, dva výtisky obdrží budoucí prodávající.
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 budoucí prodávající.

Příloha č. 1 – situace

V Plzni dne

V Plzni dne

.....
statutární město Plzeň
zast. Ing. Vlastimilem Golou
členem Rady města Plzně

budoucí prodávající

.....
BC Real, a.s.
zast. Marinem Hrubým
jednatelem

budoucí kupující