

# SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

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

## I.

### SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **Apex Development s.r.o.**  
se sídlem: Žižkova 1089, Pacov, PSČ 395 01  
IČ: 09865268  
zastoupený: **panem Ing. Kryštofem Kothbauerem, jednatelem společnosti  
paní Hanou Klapovou, jednatelkou společnosti**

*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 je investorem stavby Obchodní dům Kaufland, Plzeň (dále jen „Stavba“). V rámci této Stavby bude mimo jiné vybudována na pozemcích parc. č. 3193/1, 3029/1 a 3193/19, vše v k. ú. Bolevec a parc. č. 11251/1, 11251/19 a 11251/4, vše v k.ú. Plzeň, technická infrastruktura, a to veřejné osvětlení, kanalizační stoka a propojovací vodovodní řad.

Budoucí kupující, jako vlastník pozemků parc. č. 12728/2, 11248/29, 11248/30 a 11248/4, vše v k. ú. Plzeň, parc. č. 3193/1, 3029/1 a 3193/19, vše v k. ú. Bolevec a parc. č. 725/1 v k. ú. Radčice u Plzně, souhlasí s realizací stavby technické infrastruktury v rámci Stavby na těchto pozemcích.

### III. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji staveb technické infrastruktury zbudovaných v rámci Stavby, a to:

- **veřejné osvětlení na pozemcích parc. č. 3193/1 a 3193/19, oba v k. ú. Bolevec,**
- **prodloužení kanalizační stoky DN 250 (SO 17) na pozemcích parc. č. 3029/1 a 3193/1, oba v k. ú. Bolevec,**
- **propojovací vodovodní řad 3 - DN 200 (SO 22) na pozemcích parc. č. 11251/1, 11251/19 a 11251/4, vše v k. ú. Plzeň,**

z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího. Uvedené stavby technické infrastruktury jsou znázorněny v příloze, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „TI“ nebo též „převáděná TI“).

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

**Propojovací vodovodní řad 3 DN 200 bude do majetku budoucího kupujícího převeden buď po převodu nebo současně s převodem vodovodního řadu od jednoho nebo obou dalších investorů, do nichž bude napojen, tj. ALPHA – BOHEMIA, k.s. (stavba Komerční centrum 2020) a FAROS plus s.r.o., Belánka real, s.r.o a První developerská s.r.o. (stavba Bytové domy Pod Sylvánem). Tyto vodovodní řady budou převedeny do majetku budoucího kupujícího pouze v případě, že budou splněny standardní podmínky. Nebude-li splněna uvedená podmínka, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.**

### IV. KUPNÍ CENA

Kupní cena za předmět budoucího prodeje bude činit na základě dohody obou smluvních stran 1% z prokazatelně vynaložených nákladů na realizaci převáděných staveb TI, totožná pravidla budou použita pro stanovení výše finanční náhrady za účelem finančního vypořádání dle posledního odstavce čl. III. této smlouvy s tím, že součet takto stanovené finanční náhrady a kupní ceny za předmět budoucího prodeje bude činit nejvýše 1 000 000 Kč (*slovy: jeden milión korun českých*). Budoucí prodávající se za tímto účelem zavazuje předložit budoucímu kupujícímu doklady prokazující vynaložené náklady na realizaci předmětné TI.

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, který bude vystaven 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 podmíněk sjednaných v této 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 posledního pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

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

- 1) Současně s konečnou kupní smlouvou na TI budou uzavřeny smlouvy o zřízení potřebných služebností. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
- 2) Budoucí prodávající se zavazuje provádět stavby TI tak, aby se TI nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončené TI určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku budoucího kupujícího prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní na převod staveb TI neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je budoucí kupující, zavazuje se budoucí prodávající v případě infrastruktury, která není samostatnou věcí a je součástí pozemku, dotčené pozemky vykoupit do svého vlastnictví a převést je do majetku budoucího kupujícího za smluvní cenu 40 Kč/m<sup>2</sup>, nejpozději současně s převodem staveb převáděné TI. V případě infrastruktury, která je samostatnou věcí a není součástí pozemku, se budoucí prodávající zavazuje před uzavřením kupní smlouvy na převod TI do majetku města Plzně ve prospěch těchto sítí uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s ujednáním, že pozemky v části dotčené přebíranou TI musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závor, 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. Budoucí prodávající se dále pro tento případ zavazuje doložit na majetkové oddělení společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. geometrický plán vymezující rozsah odpovídající služebnosti v digitální podobě ve formátu dwg nebo dgn.
3. Poslední kolaudační souhlas na dokončenou stavbu bude vydán, resp. kolaudační rozhodnutí na tuto stavbu nabude právní moci, nejpozději do 30. června 2033. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
4. Současně s předáním staveb 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.

5. Na převáděné TI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady a nedodělky. Ke dni předání musí být stavba dokončena v kompletním rozsahu dle vydaného rozhodnutí. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
6. V místech ochranných pásem vodohospodářských sítí nesmí být umístěny žádné objekty včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů veřejného osvětlení, vysazována zeleň a prováděny terénní úpravy.
7. Pozemky v části dotčené vodohospodářskou infrastrukturou musí zůstat veřejně přístupné, nesmí dojít k jejich oplocení a k instalaci zařízení, např. závor, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky k vodohospodářské infrastruktuře.
8. Budou dokončeny finální povrchy pozemků v souvislosti se Stavbou, ve kterých se budou nacházet převáděné vodohospodářské stavby.
9. V případě, že bude nutné vyhotovit v rámci realizace Stavby geometrický plán, musí být před zasláním k potvrzení katastrálnímu úřadu ze strany geodeta schválen zástupci budoucího kupujícího (EVID MMP a SVS MP). Zároveň je v případech dělení pozemků ve vlastnictví budoucího kupujícího nepřijatelný geometrický plán zpracovaný ve verzi pro jednoho nabyvatele.
10. Bude dodržen Plzeňský standard vodovodu a kanalizace.

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.

V případě, že některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy nebude splněna jen ve vztahu k některé samostatně převoditelné TI, je budoucí kupující oprávněn, nikoli však povinen, vyzvat ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy jen ve vztahu k takové samostatně převoditelné TI, u níž budou splněny všechny shora uvedené podmínky. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen na výzvu budoucího kupujícího kupní smlouvu s budoucím kupujícím uzavřít.

## VI.

### POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 1) Budoucí prodávající je povinen realizovat stavby převáděné TI dle podmínek vydaného rozhodnutí - společného povolení pro převáděné stavby, v souladu s projektovou dokumentací ve stupni pro vydání společného povolení pro stavbu zpracované společností EGYPROJEKT s.r.o. v 3/2023 odsouhlasenou budoucím kupujícím před uzavřením této smlouvy, případně s jejími změnami odsouhlasenými budoucím kupujícím v průběhu realizace stavby převáděné TI. 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 TI. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč.

2) Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat níže uvedené budoucí správce TI, k účasti na:

- zahájení stavby (předání staveniště) - budoucí správce Odbor správy infrastruktury MMP (dále jen OSI MMP) + VODÁRNA PLZEŇ a.s. a budoucí správce Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace (dále jen SVSMP)
  - těchto technických zkouškách:
    - a) vodovody (OSI MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.)
      - tlaková zkouška vodovodního potrubí (úseková i celková),
    - b) kanalizace (OSI MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.)
      - monitoring kanalizační sítě průmyslovou kamerou,
      - zkouška těsnosti kanalizačních stok (voda i vzduch),
    - c) veřejné osvětlení (SVSMP)
      - kontrola kabelového lože před záhozem,
  - technické přejímce (SVSMP)
  - technické přejímce stavby před konáním závěrečné kontrolní prohlídky staveb (OSI MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),
  - závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu (SVSMP, OSI MMP + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),
- 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 za každý případ porušení této povinnosti.

3) Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku MMP, kopie kolaudačního souhlasu na dokončenou Stavbu, 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 za každý den prodlení.

4) Budoucí prodávající je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončenou Stavbu, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, předložit budoucímu kupujícímu, resp. budoucím správcům TI k převzetí staveb TI následující doklady:

SVSMP - veřejné osvětlení:

Výchozí revizní zprávy na předávané zařízení, geodetické zaměření stavby v tištěné podobě i digitální (CD) potvrzené zhotovitelem, potvrzení příspěvkové organizace Správa informačních technologií města Plzně o předání digitálních dat, dokumentaci skutečného provedení stavby (tj. zakreslení skutečného stavu kabelizace a zařízení veřejného osvětlení) potvrzenou zhotovitelem, prohlášení o shodě (atesty) na instalované materiály.

V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení.

5) Budoucí prodávající je povinen do 6 měsíců po vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončenou Stavbu, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, realizovat technickou prohlídku předávaných staveb TI za přítomnosti budoucího kupujícího, resp.

budoucího správce TI, o čemž bude sepsán zápis z technické prohlídky. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu správci SVSMP (případně její nástupnické organizaci) plnou součinnost při prohlídce stavby TI a zejména při dokládání dalších podkladů, které budoucí správce bude vyžadovat.

- 6) Budoucí prodávající je povinen nejpozději 10 pracovních dnů před konáním závěrečné kontrolní prohlídky (před vydáním kolaudačního souhlasu/rozhodnutí) stavby TI - vodovodního řadu a kanalizační stoky vybudovaných v souvislosti se Stavbou, předložit na OSI MMP a VODÁRNU PLZEŇ a.s. k převzetí vodovodního řadu a kanalizační stoky 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 za každý den prodlení.

- 7) Budoucí prodávající následně doloží budoucímu správci TI - vodovodního řadu a kanalizační stoky OSI MMP a zástupci VODÁRNY PLZEŇ a.s. nejpozději do 3 měsíců po vydání posledního kolaudačního souhlasu, resp. od nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu vodovodního řadu a splaškové kanalizační stoky vybudovaných v souvislosti se Stavbou, zápis o odevzdání a převzetí stavby a kolaudační souhlas, resp. kolaudační rozhodnutí.

- 8) Budoucí prodávající je povinen předložit budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku MMP, nejpozději do 3 měsíců od vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončenou Stavbu, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci předávaných staveb TDI 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

Vodovod

- profil potrubí (DN v mm) + délka potrubí

Veřejné osvětlení

- počet kusů + výška sloupu (4 m, do 8 m, nad 8 m).

- 9) Budoucí kupující si může vyžádat další podklady týkající se stavebního postupu a materiálů pro realizaci staveb TI včetně pořizovacích cen.

## VII. SMLUVNÍ POKUTA

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují, že splní podmínky uvedené v čl. V. a VI. této smlouvy.

V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny podmínky, vyjma podmínky termínu vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí stanovené v čl. V. bod 3., 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. Pro odstranění všech pochybností strany společně konstatují, že nárok na smluvní pokutu dle tohoto článku nevzniká v případě nesplnění podmínky stanovené v bodě 3. článku V. (termín vydání kolaudačního souhlasu).

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 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 statutárního 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. 589 ze dne 20. června 2024.

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 č. 1: - 3x situace - rozsah přebíraných staveb

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

V Plzni dne .....

V Plzni dne .....

.....  
**Apex Development s.r.o.**  
**Ing. Kryštof Kothbauer**  
jednatel společnosti

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

.....  
**Hana Klapová**  
jednatelka společnosti