

# SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ SMĚNNÉ

podle § 1785 a násl. a § 2184 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

## I. SMLUVNÍ STRANY

### 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

*na straně jedné (dále jen město Plzeň)*

a

### FAROS plus s.r.o.

adresa: Borská 3008/1, Plzeň PSČ 301 00  
IČ: 64360377  
zastoupený: **panem Janem Šabatou**, jednatelem společnosti  
*na straně druhé (dále jen investor)*

uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí směnné

## II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

FAROS plus s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovitých věcí - pozemků parc. č. 11251/4, 11253, 11251/20 v k. ú. Plzeň, zapsaných na listu vlastnictví č. 45038 pro k. ú. Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

Město Plzeň je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků parc. č. 11251/13 v k. ú. Plzeň zapsaného na listu vlastnictví č. 1 pro k. ú. Plzeň a parc. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec zapsaného na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Bolevec u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

Tato smlouva se uzavírá v souvislosti se stavbou Bytové domy Pod Sylvánem Plzeň (dále jen Stavba) dle územního rozhodnutí č. 6714 ze dne 17. května 2024, nabytí právní moci 19. června 2024, jejímž investorem je investor. V rámci této stavby budou na pozemcích citovaných v prvním odstavci realizovány stavby technické a dopravní infrastruktury (dále jen TDI).

## III. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je dohoda mezi smluvními stranami o budoucím převodu nemovitých věcí uvedených v čl. II této smlouvy.

Nemovité věci budou směněny tak, že:

- Město Plzeň získá části pozemků parc. č. 11251/4, 11253, 11251/20 v k. ú. Plzeň. Celková výměra bude cca 534 m<sup>2</sup>. Cena bude stanovena ve sjednané výši 40 Kč/m<sup>2</sup>.
- Společnost FAROS plus s.r.o. získá části pozemků parc. č. 11251/13 v k. ú. Plzeň a parc. č. 3029/1 v k. ú. Bolevec. Celková výměra bude cca 92 m<sup>2</sup>. Cena bude stanovena ve sjednané výši dle znaleckého posudku vypracovaného v době uzavření konečné smlouvy jako cena obvyklá, cena sjednaná. Osobu znalce určí město Plzeň.

Rozsah budoucí směny je patrný z přílohy č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Přesná výměra a rozsah směřovaných částí pozemků bude stanovena geometrickým plánem vypracovaným dle zaměření skutečného stavu přebírané TDI po jejím dokončení a vydání kolaudačních rozhodnutí. Geometrický plán bude vypracován na náklady společnosti FAROS plus s.r.o.

#### IV.

### FINANČNÍ VYROVNÁNÍ, DANĚ A POPLATKY

Smluvní strany se dohodly, že budoucí směna pozemků se uskuteční s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu sjednaných cen směřovaných nemovitých věcí.

Otázka DPH bude řešena v době uzavření konečné směnné smlouvy.

Veškeré poplatky spojené s vkladem konečné směnné smlouvy do katastru nemovitostí budou uhrazeny dle zákona.

#### V.

### PROCES UZAVŘENÍ SMĚNNÉ SMLOUVY

Obě smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít směnnou smlouvu, v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě o smlouvě budoucí směnné, a to ve lhůtě do 16 měsíců ode dne, kdy jedna smluvní strana obdrží od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření směnné smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ta smluvní strana, která obdržela od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření směnné 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 směnné smlouvy, se aktivuje povinnost obou smluvních stran uzavřít směnnou smlouvu, a to ve stejné lhůtě 16 měsíců ode dne, kdy jedna ze smluvních stran obdrží výzvu k uzavření směnné smlouvy.

Investor je povinen vyzvat město Plzeň k uzavření směnné smlouvy nejpozději do 6 měsíců od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu.

Město Plzeň je povinno vyzvat investora k uzavření směnné smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Město Plzeň je povinno uzavřít směnnou smlouvu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny tyto podmínky:

- 1) Poslední kolaudační rozhodnutí na dokončenou stavbu nabude právní moci, nejpozději do 30. června 2033. V opačném případě má město Plzeň právo od této smlouvy odstoupit.
- 2) Směnná smlouva bude uzavřena současně s kupní smlouvou na převod TDI vybudované v souvislosti s výše uvedenou Stavbou do vlastnictví města Plzně a smlouvami o zřízení

potřebných služebností, event. kupní smlouvou na část pozemku parc. č. 11251/19 v k. ú. Plzeň.

- 3) Na pozemcích převáděných do vlastnictví města Plzně nebudou k okamžiku uzavření směnné smlouvy váznout žádné dluhy, pohledávky, zástavní práva a věcná břemena, vyjma věcných břemen inženýrských sítí již zapsaných a vyjma těch, která vzniknou z realizace Stavby. Toto se zavazuje zajistit investor.
- 4) V případě převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům jsou smluvní strany povinny smluvně zajistit, aby povinnosti obsažené v této smlouvě zavazovaly i nového vlastníka pozemků.

Nebude-li splněna některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření směnné smlouvy, povinnost města k uzavření směnné smlouvy nevznikne.

## VI.

### SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ

Smluvní strany se zavazují, že splní podmínky uvedené v čl. V. této smlouvy.

V případě, že investor nesplní všechny podmínky (vyjma podmínky termínu vydání kolaudačního rozhodnutí dle bodu 1) článku V.) pro uzavření směnné smlouvy anebo neuzavře směnnou smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě 16 měsíců od obdržení výzvy k jejímu uzavření, má město právo od této smlouvy odstoupit a investor je povinen uhradit městu smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (*slovy: dvě stě tisíc korun českých,*) a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Uhrazením smluvní pokuty sjednané ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní na prodej TDI do vlastnictví města uzavírané mezi smluvními stranami zaniká povinnost investora k úhradě smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy

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

## VII.

### DALSÍ UJEDNÁNÍ

Smluvní strany si vyhrazují právo v případě potřeby namísto konečné směnné smlouvy uzavřít dvě kupní smlouvy, přičemž podmínky z této smlouvy o smlouvě budoucí směnné jsou závazné i pro takovéto konečné řešení.

## VIII.

### PŘECHOD VLASTNICTVÍ

Smluvní strany nabydou vlastnictví k nemovitým věcem uvedeným v čl. III. této smlouvy vkladem směnné smlouvy uzavřené na základě této smlouvy o smlouvě budoucí směnné do katastru nemovitostí.

**IX.****USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ**

FAROS plus s.r.o. na sebe podpisem této smlouvy přebírá ve smyslu § 1765 a § 1788 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, nebezpečí změny okolností.

FAROS plus s.r.o. 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 Zastupitelstva města Plzně č. 377 ze dne 7. listopadu 2024. Občané města Plzně byli se záměrem města Plzně tuto smlouvu o smlouvě budoucí směnné uzavřít seznámeni jeho publikací na úřední desce Magistrátu města Plzně od 21. října do 6. listopadu 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 – rozsah budoucí směny*

V Plzni dne .....

V Plzni dne .....

.....  
**FAROS plus s.r.o.**  
**Jan Šabata**  
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