

Smlouva o uzavření budoucí směnné smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Městem Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO 295841, zastoupeným starostou Mgr. Zdeňkem Navrátilem na straně jedné (dále jen město)

a

společností UNIT INVEST, spol. s r.o., IČ 26227924, se sídlem Jamská 2488/65, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, zastoupenou panem Jiřím Peřinou, jednatelem společnosti, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 38357, na straně druhé (dále jen UNIT INVEST)

t a k t o:

I.

Město prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 8037/2, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár.

UNIT INVEST je vlastníkem pozemků p.č. 9056, orná půda ve výměře 1 900 m² a pozemku p.č. 9045, orná půda ve výměře 1 949 m², zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1861, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár.

Město při splnění podmínek v této smlouvě stanovených převede společnosti UNIT INVEST vlastnické právo k části pozemku p.č. 8037/2 v k.ú. Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, v maximální výměře 3 360 m² v rozsahu a umístění, vyznačeném v mapovém podkladu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

UNIT INVEST se zavazuje na části shora uvedeného pozemku, za podmínek dále stanovených touto smlouvou, postavit novostavbu 4 bytových domů v souladu s povolením stavby, vydaným stavebním odborem Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou (dále jen stavba).

UNIT INVEST, při splnění podmínek v této smlouvě stanovených, převede městu vlastnické právo k pozemku p.č. 9056, orná půda ve výměře 1 900 m² a pozemku p.č. 9045, orná půda ve výměře 1 949 m², zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1861, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár.

Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek směnné smlouvy, která bude uzavřena mezi městem a společností UNIT INVEST a vytvoření závazku pro smluvní strany tuto směnnou smlouvu při splnění smluvních podmínek uzavřít.

Smluvní strany se jednomyslně dohodly na tom, že směnná smlouva bude mít zejména následující znění:

S m ě n n á s m l o u v a a smlouva o zřízení předkupního práva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Městem Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO 295841, zastoupeným starostou Mgr. Zdeňkem Navrátilem na straně jedné (dále jen město)

a

společností **UNIT INVEST, spol. s r.o.**, IČ 26227924, se sídlem Jamská 2488/65, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, zastoupenou panem Jiřím Peřinou, jednatelem společnosti, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 38357, na straně druhé (dále jen UNIT INVEST)

I.

Město prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 8037/2, orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár.

UNIT INVEST je vlastníkem pozemků p.č. 9056, orná půda ve výměře 1 900 m² a pozemku p.č. 9045, orná půda ve výměře 1 949 m², zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1861, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár.

II.

1. Město převádí společnosti UNIT INVEST vlastnické právo k části pozemku p.č. 8037/2, orná půda, v celkové výměře m², maximálně však ve výměře 3 360 m², nově označeném dle geometrického plánu č.....jako pozemek p.č....., pozemek p.č. pozemek p.č. a pozemek p.č. v k.ú. Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, za účelem výstavby novostavby 4 bytových domů, v souladu s povolením stavby, vydaným stavebním odborem Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou (dále jen stavba), a UNIT INVEST tyto pozemky nabývá do svého výlučného vlastnictví.

Hodnota pozemků je stanovena ve výši 2.152 Kč/m², když k této hodnotě bude připočtena platná sazba DPH, pokud budou převáděné pozemky této dani podléhat.

2. Pozemky jsou převáděny za účelem výstavby stavby, a UNIT INVEST se zavazuje shora uvedené pozemky použít pouze k tomuto účelu a výše uvedenou stavbu na nich postavit.

III.

UNIT INVEST převádí městu vlastnické právo k pozemku p.č. 9056, orná půda ve výměře 1 900 m² a k pozemku p.č. 9045, orná půda ve výměře 1 949 m², zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1861, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár a město tyto pozemky nabývá do svého výlučného vlastnictví.

Hodnota shora uvedených pozemků je stanovena ve výši 350 Kč/m², když k této hodnotě bude připočtena platná sazba DPH, pokud budou pozemky této dani podléhat.

IV.

UNIT INVEST se zavazuje zaplatit městu rozdíl v hodnotě ceny pozemků do 30ti dnů ode dne podpisu této smlouvy na základě daňového dokladu, který mu bude městem při podpisu této smlouvy předán.

3. Obě smluvní strany se dohodly, že město bezodkladně po té, co bude UNIT INVESTEM zaplacen městu rozdíl v hodnotě pozemků řádně a včas, předá návrh na vklad vlastnického práva ke shora převáděným pozemkům do katastru nemovitostí včetně potřebného počtu vyhotovení Směnné smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

V.

Město prohlašuje, že splnilo podmínky dané příslušným ustanovením § 85) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, stanovené pro převod nemovitých věcí z a do majetku města. Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Žďáru nad Sázavou dne Záměr města směřit shora uvedené pozemky byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou od 23.6.2017 do 23.7.2017.

VI.

Smluvní strany tímto sjednávají předkupní právo k městem převáděným pozemkům podle této smlouvy s tím, že si město vyhrazuje, že pokud UNIT INVEST bude chtít nabyté pozemky v budoucnu prodat, darovat nebo jinak zcizit, nabídne pozemky nejprve městu, a to za stejnou cenu, jak byla dohodnuta v čl. II této směnné smlouvy. Toto předkupní právo se sjednává do doby právní moci kolaudačního souhlasu, popřípadě jiného souhlasu s užíváním stavby, vydaném stavebním odborem MěÚ Žďár nad Sázavou (kromě souhlasu s předčasným užíváním nebo zkušebním provozem).

VII.

V případě, že doba výstavby stavby přesáhne termín 48 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení stavby (popřípadě uzavření veřejnoprávní smlouvy nebo jiného povolení stavby), sjednává se smluvní pokuta ve výši 50.000 Kč měsíčně za každý celý kalendářní měsíc takového prodlení s výstavbou stavby. Za zavinění UNIT INVESTU se považuje i nedostatek finančních prostředků určených pro výstavbu i převod stavby na tomto pozemku postavené. Výše smluvní pokuty je stanovena vzhledem k tomu, že jde o zájmové a rozvojové území města a město má zájem na řádném plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.

Tímto ujednáním o smluvní pokutě nejsou dotčena příslušná ustanovení upravující náhradu škody.

VIII.

Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- UNIT INVEST nezačne výstavbu stavby na prodávaných pozemcích v době platnosti povolení, které bylo vydáno stavebním odborem MěÚ Žďár nad Sázavou
- UNIT INVEST nejpozději do 48 měsíců ode dne povolení stavby nedoloží vydání Kolaudačního souhlasu, popřípadě jiného povolení užívání stavby (kromě povolení zkušebního provozu nebo předčasného užívání stavby)
- UNIT INVEST neuhradí rozdíl v hodnotě směňovaných pozemků řádně a včas

IX.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv. UNIT INVEST výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí město.

Ve Žďáře nad Sázavou dne

=====

II.

Předpoklady pro uzavření směnné smlouvy

Směnná smlouva bude mezi smluvními stranami uzavřena po právní moci stavebního povolení vydaného na stavbu (popřípadě po uzavření veřejnoprávní smlouvy nebo jiného povolení stavby) dále jen povolení stavby, na výzvu společnosti UNIT INVEST, a to nejpozději do 20 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy společnosti UNIT INVEST městu a schválení v nejbližším zastupitelstvu města Žďáru nad Sázavou, které se bude konat po doručení výzvy společnosti UNIT INVEST, nejpozději však do zahájení řízení o povolení užívání stavby (kolaudační souhlas apod.). UNIT INVEST se zavazuje zaslat výzvu k uzavření směnné smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva tak, aby návrh na uzavření této smlouvy mohl být schválen v zastupitelstvu města Žďáru nad Sázavou v době před podáním návrhu na zahájení kolaudačního řízení.

V případě, že pravomocné povolení stavby nebude vydáno nejpozději do 31.12.2018, pozbývá tato smlouva platnosti.

III.

UNIT INVEST se zavazuje při výstavbě bytových domů dodržet Závazné regulativy pro bytové domy, kterými jsou:

- bytové domy budou mít maximálně 4. nadzemní podlaží a 1. podzemní podlaží, přičemž 1. nadzemní podlaží bude oproti ulici částečně zapuštěné
- půdorysné rozměry domů budou přibližně čtvercové o hraně maximálně 20m
- uliční čára je stanovena jako nepřekročitelná čelní poloha zástavby směrem do ulice
- odstavňá a parkovací stání pro obyvatele budou řešeny v bytovém domě. Bude zajištěna příležitostná parkovací stání. Příležitostná parkovací stání nemusí být zastřešená
- domy budou zastřešeny plochou střechou
- materiály použité na fasádě - omítka, keramický obklad, dřevěný obklad, pohledový beton. Omítka bude opatřena nátěrem bílé nebo šedé barvy. Případné členění fasády bude řešeno různými materiály, ne pouze barevným nátěrem. Zábradlí oken, lodžii, nebo balkonů bude, kromě výše zmíněných materiálů, kovové, nebo skleněné

- v průběhu projekčních prací bude vypracována architektonická studie a bude předložena městskému architektovi
- provést na své náklady geologický průzkum, vynětí ze ZPF, archeologický průzkum, a dále nést na své náklady poplatky za připojení a jiné vyvolané investice.

a dále regulativy vyplývající z územního plánu města, kterými jsou:

- odstavná a parkovací stání pro obyvatele budou řešeny v bytovém domě. Budou zajištěna příležitostná parkovací stání. Příležitostná parkovací stání nemusí být zastřešená (min. 1 odstavná plocha pro 1 bytovou jednotku, 60% garáže integrované s obytnými objekty a ze 40 % parkoviště)
- podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření
- intenzita využití pozemku – index zastavěné plochy je max. 0,3. Plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelné ploše bydlení v bytových domech (BH) je min. 30%, podíl zeleně je stanoven pro funkční plochu i dílčí plochu jednotlivého záměru v dané funkční ploše
- dešťové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku nebo zdrženy.

IV.

Ujednání o smluvní pokutě

1. V případě, že doba výstavby stavby, tj. vydání Kolaudačního souhlasu popřípadě jiného povolení užívání stavby (kromě povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu) přesáhne termín 48 měsíců ode dne povolení stavby, sjednává se smluvní pokuta ve výši 50.000 Kč měsíčně za každý celý kalendářní měsíc takového prodlení s výstavbou.
2. V případě, že UNIT INVEST nebo město do dne podání návrhu stavebnímu odboru MěÚ Žďár nad Sázavou na vydání Kolaudačního souhlasu (popř. jiného povolení užívání stavby, kromě povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu) pro stavbu na převáděných pozemcích postavené, nejpozději však do 48 měsíců ode dne povolení stavby, neuzavře s druhou smluvní stranou směnnou smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva, předmětem které bude převod shora uvedených pozemků, sjednává se smluvní pokuta ve výši 50.000 Kč měsíčně za každý celý kalendářní měsíc takového prodlení s uzavřením směnné smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva v souladu s touto smlouvou.
3. Výše smluvní pokuty je stanovena vzhledem k tomu, že jde o zájmové a rozvojové území města a město má zájem na řádném plnění závazků vyplývajících z této směnné smlouvy.
4. Tímto ujednáním o smluvní pokutě nejsou dotčena příslušná ustanovení upravující náhradu škody.

V.

Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- UNIT INVEST nezačne výstavbu stavby na prodávaném pozemku v době platnosti povolení, které bylo vydáno stavebním odborem MěÚ Žďár nad Sázavou

- UNIT INVEST nejpozději do 48 měsíců ode dne povolení stavby nedoloží budoucímu prodávajícímu vydání Kolaudačního souhlasu, popřípadě jiné povolení užívání stavby (kromě povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu)

- UNIT INVEST do 48 měsíců ode dne povolení stavby neuzavře s budoucím prodávajícím směnnou smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva, předmětem které bude převod shora uvedených pozemku do vlastnictví města.

VI.

Obě smluvní strany se dohodly, že UNIT INVEST je oprávněn od počátku bezúplatně užívat pozemky, jejichž převod je předmětem této smlouvy, a to za účelem výstavby stavby. Právo užívání pozemků vzniká dnem podpisu této smlouvy a trvá do doby převodu těchto pozemků do vlastnictví společnosti UNIT INVEST.

VII.

Město prohlašuje, že splnilo podmínky dané příslušným ustanovením § 85) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, stanovené pro převod nemovitých věcí z a do majetku města. Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Žďáru nad Sázavou dne 7.9.2017. Záměr města směřit shora uvedené pozemky byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou od 23.6.2017 do 23.7.2017.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

UNIT INVEST výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů.

Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv zajistí město.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 8.9.2017



Mgr. Zdeněk Navrátil
starosta města Žďáru nad Sázavou

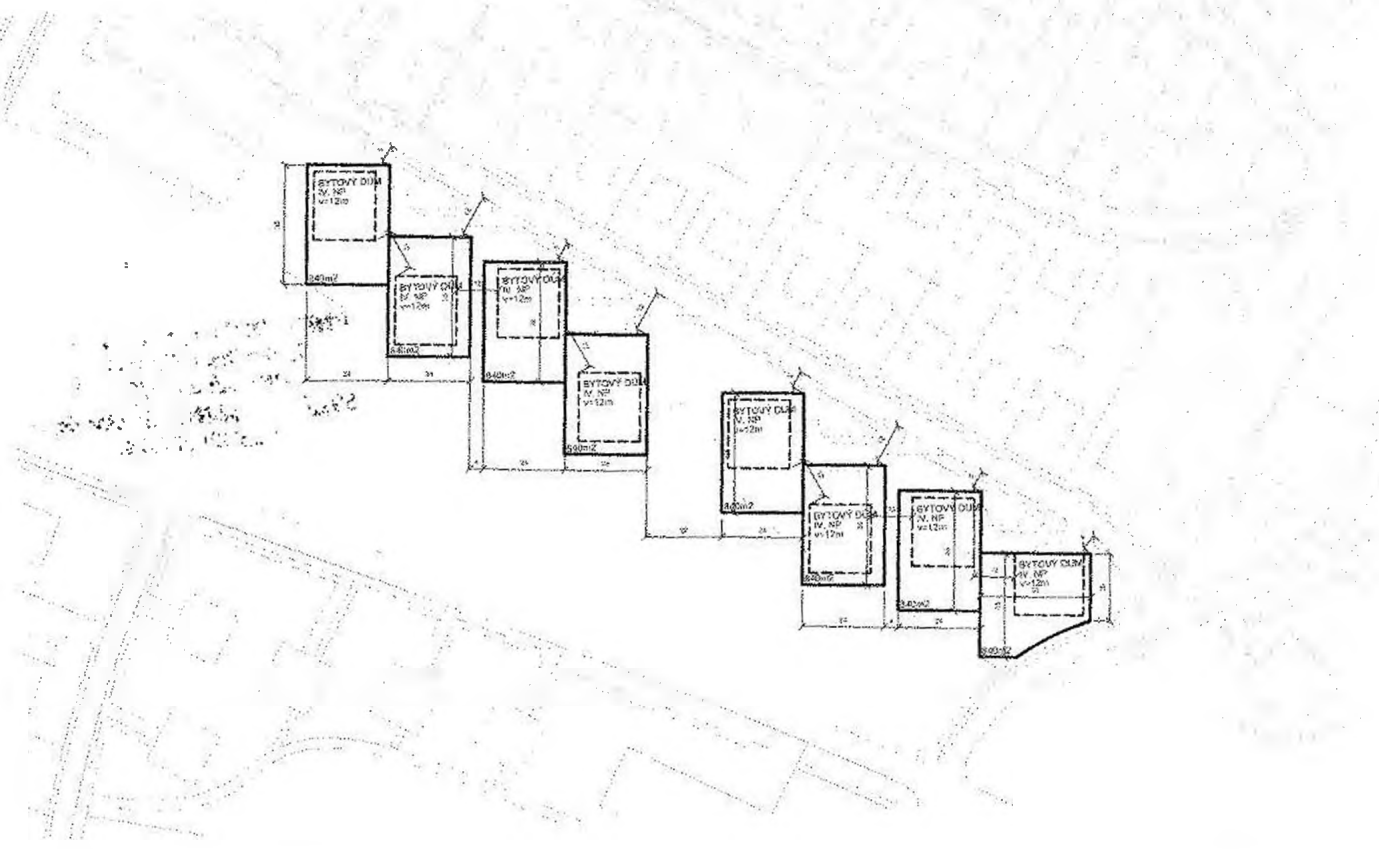


Jiří Peřina
jednatel společnosti UNIT INVEST, spol. s r.o.

8037/2



Katastr: ČUŽK



1:1000

projektant: KAFAR_ILBYTOVE DOMY

objekt: bytový dom IV. NP V-12m

stav: S1000 SITUACE POZEMKŮ