

Kupní smlouva

Dnešního, níže uvedeného dne, uzavřelo

Město Přeštice

se sídlem Masarykovo náměstí č. 107, 334 01 Přeštice,
IČ 00257125,
zast. starostou Mgr. Karlem Naxerou,
na straně jedné jako prodávající,

a

AREA group s.r.o.

se sídlem Šafaříkovy sady 5, 301 12 Plzeň,
IČ 25203231, DIČ: CZ25203231
zapsaná v OR vedeným Krajským soudem v Plzni, odd. C, vložka 8137,
zast. jednatelem Ing. arch. Pavlem Boříkem,
na straně druhé jako kupující,


kupní smlouvu tohoto obsahu a znění:

I. Úvodní ustanovení


1. Smluvní strany smlouvu o budoucí smlouvě kupní ze dne 16.3.2007, ve znění její změny ze dne 11.7.2017, uzavřené na základě výsledků soutěže o nejvhodnější návrh na uzavření budoucí smlouvy kupní na prodej pozemků ve vlastnictví budoucího prodávajícího k zastavení lokality „Obytná část Svatoplukova“ dle regulačního plánu „Rozvojová zóna Přeštice – Severní předměstí“ (dále též jen „**Dohoda**“). Tato Dohoda se všemi přílohami tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
2. V článku V. Dohody uzavřely smluvní strany smlouvu o budoucí kupní smlouvě pozemků, které budou dotčeny budoucí výstavbou kupujícího. V souladu a v návaznosti na tyto ujednání o budoucí kupní smlouvě strany ujednávají následující :

II. Předmět prodeje

1. Město Přeštice je výlučným vlastníkem mj. těchto pozemků:
 - a) parc. č. **238/64** o výměře 1719 m²,
 - b) parc. č. **238/65** o výměře 60 m²,
 - c) parc. č. **238/66** o výměře 3889 m²
 - d) parc. č. **238/70** o výměře 3263 m²

vše v katastrálním území Přeštice, které vznikly na základě **Geometrického plánu** pro rozdělení pozemku č. 2234-108/2015, vypracovaný geodetem  se schváleným očíslováním parcel Katastrálním pracovištěm Plzeň – jih z 17.8.2016, č. PGP-717/2016-406 (dále též jen „**Geometrický plán**“), který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy, oddělením od **stávajícího pozemku p.č. 238/53**, o výměře 71.786 m², v kat. území Přeštice, na LV 10001, obec Přeštice, u

Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – jih.(dále též jako „Předmět koupě“)

2. Prodávající touto odevzdává a převádí na něj vlastnické právo (prodává) kupujícímu pozemky citované v čl. II. odst. 1 této smlouvy, tj. nově vzniklé pozemky parc. č. 238/64 o výměře 1719 m², parc. č. 238/65 o výměře 60 m², parc. č. 238/66 o výměře 3889 m², parc. č. 238/70 o výměře 3263 m² a kupující tyto nově vzniklé pozemky kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
3. Kupující se zavazuje za prodej pozemků dle předchozího odstavce uhradit prodávajícímu kupní cenu ve výši 300,-Kč bez DPH za 1m² prodáváných pozemků, tj. v souhrnu kupní cenu celkem 2.679.300,-Kč bez DPH (dále též jako „kupní cena“)(celkem 8.931m²). Strany ujednávají, že kupní cena bude navýšena o sazbu daně z přidané hodnoty, což kupující bere na vědomí a zavazuje se ji prodávajícímu též jako součást kupní ceny uhradit.
4. Kupní cena dle předchozího odstavce je splatná do 1 měsíce ode dne podpisu této smlouvy na účet prodávajícího č.ú.  Do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.

III.

Závazek výstavby

1. Spol. AREA Group s.r.o. se zavazuje na jednotlivě převáděných pozemcích vyjmenovaných v této smlouvě realizovat výstavbu v souladu s Dohodou (**Příloha č. 2** této smlouvy), takto:
 - 1.1. Na nově vzniklých pozemcích parc. č. **238/65** o výměře 60 m², a parc. č. **238/66** o výměře 3889 m², blíže specifikovaných v čl. II. odst. 1 této smlouvy, se kupující zavazuje provést v souladu s Dohodou výstavbu části A.1 etapy výstavby do 29.1.2022. Výstavbou části A.1 se pro účely této smlouvy rozumí zhotovení a dokončení ve lhůtě dle věty předchozí objektů bydlení, a to v rozsahu, podobě a ztvárnění daných Urbanistickou studií (v části označené jako A1), zpracovanou v souladu s platným Územním plánem Přeštice a Regulačním plánem (dále též jako podklady pro výstavbu). Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, budou-li ve lhůtě uvedené v první větě tohoto ustanovení vybudovány kupujícím všechny stavební objekty – budovy v souladu s podklady pro výstavbu v rozsahu hrubé stavby se zastřešením. Skutečnost zhotovení a dokončení výstavby dle vět předchozích lze pro účely této smlouvy prokázat jen osvědčením věcně a místně příslušného stavebního úřadu, ze kterého se splnění takové skutečnosti bude podávat, nebo na základě oboustranně podepsaného písemného zápisu osvědčující takovouto skutečnost, nebo posudkem soudního znalce z oboru stavebnictví, který bude tuto skutečnost nepochybně prokazovat. Strany ujednávají v souladu s čl. V odst. 12 Dohody, že pro případ porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 671.330,-Kč.

Strany současně v návaznosti na ust. čl. VIII. Dohody ujednávají, že v případě porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení, či v daném termínu nedokončení jakékoliv zamýšlené výstavby do fáze hrubé stavby se zastřešením, je prodávající oprávněn od této Dohody odstoupit.

- 1.2. Na nově vzniklém pozemku parc. č. **238/70** o výměře 3263 m², blíže specifikovaném v čl. II. odst. 1 této smlouvy, se kupující zavazuje provést v souladu s Dohodou výstavbu části A.2 etapy výstavby do 29.1.2022. Výstavbou části A.2 se pro účely této smlouvy rozumí zhotovení a dokončení ve lhůtě dle věty předchozí objektů bydlení, a to v rozsahu, podobě a ztvárnění daných Urbanistickou studií (v části označené jako A2), zpracovanou v souladu s platným Územním plánem Přeštice a Regulačním plánem (dále též jako podklady pro výstavbu). Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, budou-li ve lhůtě uvedené v první větě tohoto ustanovení vybudovány kupujícím všechny stavební objekty – budovy v souladu s podklady pro výstavbu v rozsahu hrubé stavby se zastřešením. Skutečnost zhotovení a dokončení výstavby dle vět předchozích lze pro účely této smlouvy prokázat jen osvědčením věcně a místně příslušného stavebního úřadu, ze kterého se splnění takové skutečnosti bude podávat, nebo na základě oboustranně podepsaného písemného zápisu osvědčující takovou skutečnost, nebo posudkem soudního znalce z oboru stavebnictví, který bude tuto skutečnost nepochybně prokazovat. Strany ujednávají v souladu s čl. V odst. 12 Dohody, že pro případ porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 554.710,-Kč.

Strany současně v návaznosti na ust. čl. VIII. Dohody ujednávají, že v případě porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení, či v daném termínu nedokončení jakékoliv zamýšlené výstavby do fáze hrubé stavby se zastřešením, je prodávající oprávněn od této Dohody odstoupit.

- 1.3 Na nově vzniklém pozemku parc. č. **238/64** o výměře 1719 m², blíže specifikovaném v čl. II. odst. 1 této smlouvy, se kupující zavazuje provést v souladu s Dohodou výstavbu komunikace K15 do 29.1.2026. Komunikací K15 se rozumí zhotovení místní komunikace v rozsahu předpokládaném urbanistickou studií. Infrastrukturou se rozumí veřejné osvětlení, vodovody, kanalizace, rozvody NN, to vše to vše v souladu s Urbanistickou studií (v části označené jako K15), zpracovanou v souladu s platným Územním plánem Přeštice a Regulačním plánem (dále též jako Podklady pro výstavbu). Závazek k výstavbě dle tohoto ustanovení se považuje pro účely této smlouvy za dokončený a splněný, je-li vydán kolaudační souhlas (popř. vydán jiný obdobný souhlas s užíváním komunikací a infrastruktury) k poslední stavební části té které komunikace a infrastruktury. Strany ujednávají, že pro případ porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení se kupující zavazuje prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 292.230,-Kč.

Strany současně v návaznosti na ust. čl. VIII. Dohody ujednávají, že v případě porušení povinnosti řádně (tzn. v ujednaném rozsahu, podobě a provedení), jakož i včas dokončit a zhotovit výstavbu dle tohoto ustanovení, či v daném termínu nedokončení jakékoliv zamýšlené výstavby do fáze hrubé stavby se zastřešením, je prodávající oprávněn od této Dohody odstoupit.

2. Strany v souladu s ust. § 2010 an. Obč.Z. a v souladu s ust. čl. VII. Dohody si ujednávají, že kupující je povinen poskytnout za splnění své povinnosti k zaplacení smluvní pokuty dle ust. čl. 1.1., 1.2. a 1.3., jakož i jejího případného příslušenství, jistotu. Strany ujednávají, že tuto jistotu kupující v návaznosti na ust. čl. VII. Dohody může poskytnout výhradně zřízením zástavního práva k majetku majícího vyšší hodnotu než zajištěná povinnost. Pro posouzení dostatečnosti nabízené jistoty platí ust. § 2013 a § 2014 o.z.. Strany proto ujednávají, že se jako podmínka účinnosti této smlouvy zřídí zástavní právo k těmto nemovitostem ve vlastnictví spol. AREA Partners, s.r.o., se sídlem Přeštice, Masarykovo náměstí 144, PSČ 33401, IČO : 28007425 :

- k pozemku p.č. 211/1, o výměře 292m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož zákonnou součástí je stavba - Budova s číslem popisným 144; - víceúčelová stavba

to vše v k.ú. Přeštice, obec Přeštice, zapsáno v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih, na LV č. 2370,

Příčemž zástavní právo dle tohoto ustanovení je zřizováno v samostatné zástavní smlouvě.

Smluvní strany v návaznosti na ust. § 1377 odst. 1 písm. d) Obč.Z. ujednávají, že zástavní práva zanikne, či může být nahrazeno, složí-li kupující jako zástavce nebo zástavní dlužník prodávajícímu cenu zastavené věci. V tom případě tuto cenu zastavené věci bude prodávající oprávněně držet do doby zániku smluvní pokutou utvrzené povinnosti jako jistotu (kauci) a pro případ jejího porušení je oprávněn se z ní uspokojit.

IV.

1. Strany prohlašují a výpisem z katastru nemovitostí dokládají, že na nemovitostech, které jsou předmětem této smlouvy, nevážnou věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob a že tyto nemovitosti nejsou stíženy ani výkonem rozhodnutí, exekucí, konkurzním či insolvenčním řízením, není-li dále stanoveno jinak.
2. Smluvní strany prohlašují, že proti nim není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, konkurzní či insolvenční řízení, jsou plně způsobilé k uzavření této smlouvy bez jakýchkoliv omezení, nejsou v takovém postavení, v němž by jim hrozila exekuce, výkon rozhodnutí, konkurzní či insolvenční řízení, nebo které by mohlo způsobit neplatnost této smlouvy nebo její následné zrušení.
3. V případě, že vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebude povolen do šesti měsíců ode dne podání návrhu či v případě, že katastrální úřad zamítne vklad práva z této smlouvy, zavazují se účastníci, že bezodkladně odstraní veškeré vady bránící vkladu práv dle této smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze měnit výlučně písemnou formou.

V.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jsou jim známy veškeré okolnosti, za nichž byla smlouva uzavřena a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně je určeno jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro účely katastru nemovitostí.
3. Záměr uzavřít tuto dohodu byl městem Přeštice zveřejněn dle § 39 odst. 1 zákona o obcích po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v Zastupitelstvu města Přeštice. Tato smlouva byla schválena rozhodnutím zastupitelstva města Přeštice č. B/4 ze dne 19.6.2018. Město se zavazuje zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv dle zvláštního zákona.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by jim bránily v uzavření této dohody, nebo které by je v uzavření této dohody omezovaly a nejsou jim známy okolnosti, které by dohodu činily neplatnou. Tato smlouva nabývá ve smyslu ust. § 548 odst. 1 alinea 2 věty první Obč.Z. účinnosti teprve dnem, kdy bude kupujícím uhrazena kupní cena včetně DPH.
5. Pro případ neplatnosti některého z ujednání této dohody, které nebude mít vliv na platnost celé dohody, se strany zavazují bezodkladně přijmout formou dodatku takové opatření, kterým nahradí neplatné ujednání takovým platným ujednáním, které se bude nejvíce blížit smyslu ujednání neplatného. Pro případ, že by tato dohoda byla shledána neplatnou, neúčinnou či zdánlivostí z jiného důvodu, nebo by vznikla pochybnost o její platnosti či zdánlivosti, jsou strany povinné tuto smlouvu bezodkladně uzavřít opětovně tak, aby důvody neplatnosti či zdánlivosti byly odstraněny, to vše při zachování shodného smyslu této dohody a vůle stran.

VI.

Prohlášení prodávajícího

Město Přeštice prohlašuje, že

- dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění byl záměr prodeje pozemků dle článku I. odstavce 2 této smlouvy byl dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění po zákonem stanovenou dobu zveřejněn a že
- prodej předmětu převodu byl schválen rozhodnutím zastupitelstva města Přeštice na zasedání Zastupitelstva města Přeštice, konaném dne 19.6.2018, pod bodem č. B/4.

Přílohy:

- 1) *Oddělovací geometrický plán*
- 2) *Dohoda ze dne 11.7.2017*
- 3) *Podklady pro výstavbu na přiloženém DVD*
- 4) *Zástavní smlouva a znalecký posudek k určení obvyklé ceny zástavy*

V Přešticích, dne 29.6.2018

.....
město Přeštice
zast. starostou města
Mgr. Karlem Naxerou

V Přešticích, dne 29.6.2018

.....
AREA group s.r.o.
zast. jednatelem společnosti
Ing. arch. Pavlem Boříkem