

DOHODA

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 budoucí prodávající,

a

AREA group s.r.o.


se sídlem Šafaříkovy sady 5, 301 12 Plzeň,
IČ 25203231, DIČ: CZ25203231
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, odd. C, vložka 8137,
zast. 

na straně druhé jako budoucí kupující,

I. Preamble

1. Dne 16.3.2007 uzavřely smluvní strany smlouvu o budoucí smlouvě kupní 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 „SoBS ze dne 16.3.2007“).
2. S ohledem na změnu faktických a zejména pak i právních poměrů, které předcházely uzavření této smlouvy, s ohledem na pochybnosti stran ohledně možných účinků SoBS ze dne 16.3.2007 a případných vzájemných nároků, které vznikly v souvislosti s částečným plněním dle SoBS ze dne 16.3.2007, jakož i s přihlédnutím k nové soukromoprávní rekodifikaci, dohodly se strany na tom, že se obsah a vzájemná práva a závazky z původní SoBS ze dne 16.3.2007 změní touto novou dohodou, která bude i nadále v intencích, které umožňuje zákon č. 89/2012 Sb., vycházet jak z výsledků soutěže o nejvhodnější návrh, tak i z nově vzniklých okolností, aby strany předešly do budoucna možnému sporu a újmám na jejich majetku, a aby svá dosavadní vzájemná práva ze SoBS ze dne 16.3.2007 urovnaly a docílily vzájemné právní jistoty.
3. Smluvní strany touto smlouvou mění SoBS ze dne 16.3.2007 a to takto :

II. Dotčené pozemky

1. Město Přeštice je výlučným vlastníkem 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. Na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 2234-108/2015, vypracovaný  se schváleným očíslváním 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, došlo k rozdělení stávajícího pozemku p.č. 238/53, o výměře 71.786 m² na tyto výstavbou dotčené pozemky:
 - a) parc. č. **238/66** o výměře 3889m² a parc. č. **238/65** o výměře 60 m², na kterých bude realizována **část A.1** etapy výstavby,
 - b) parc. č. **238/70** o výměře 3263 m², na které bude realizována **část A.2** etapy výstavby,
 - c) parc. č. **238/67** o výměře 2537 m², na které bude realizována **část A.3** etapy výstavby,
 - d) parc. č. **238/69** o výměře 3268 m², na které bude realizována **část A.4** etapy výstavby,
 - e) parc. č. **238/68** o výměře 3657 m², na které bude realizována **část A.5** etapy výstavby,
 - f) parc. č. **238/64** o výměře 1719 m², na které bude realizována **komunikace K15**,
 - g) parc. č. **238/71** o výměře 3266 m², na které bude realizována **část B.1** etapy výstavby,
 - h) parc. č. **238/72** o výměře 3269 m², na které bude realizována **část B.2** etapy výstavby,
 - i) parc. č. **238/74** o výměře 7666 m², na které bude realizována **část B.3** etapy výstavby,
 - j) parc. č. **238/73** o výměře 7898 m², na které bude realizována **část B.4** etapy výstavby,
 - k) parc. č. **238/63** o výměře 1720 m², na které bude realizována **komunikace K16**,
 - l) parc. č. **238/61** o výměře 2903 m², na které bude realizována **komunikace K3**,
2. Pozemky citované v předchozím odstavci pod písm. a) až k) se budoucí prodávající zavazuje za níže sjednaných podmínek převést do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího, ten se zavazuje pozemky převzít a zaplatit za ně sjednanou kupní cenu.

III.

Závazek k výstavbě komunikace

1. Budoucí kupující, AREA group s.r.o., se zavazuje na pozemku citovaném v článku II, odst. 1, písm. l) této dohody vybudovat vlastním nákladem a na vlastní nebezpečí komunikaci K3 s veškerou infrastrukturou, a to v rozsahu uvedeném v **Příloze č. 2** tohoto dodatku, jež se skládá z položkového rozpočtu, projektu, stavebních povolení č.j.VÚP/1401/05/Ka č.j.VÝST/576/05/Ka a č.j.ŽP/1294/05, č.j. SD/1889/05-To. Strany sjednávají hodnotu (kupní cenu) infrastruktury a komunikace K3 ve výši 5.999.900,- Kč bez DPH.
2. Komunikaci s veškerou infrastrukturou dle předchozího odstavce se budoucí kupující zavazuje dokončit do 18 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Komunikace s infrastrukturou se považuje za dokončenou vydáním kolaudačního souhlasu (popřípadě vydáním právně účinného jiného obdobného souhlasu s užíváním k poslední stavební části komunikace K3 spolu s infrastrukturou).
3. Pro případ prodlení společnosti AREA group s.r.o. s provedením infrastruktury a komunikace K3 uvedené v odst. 1, 2 tohoto článku dohody se AREA group s.r.o. zavazuje městu Přeštice zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z kupní ceny (bez DPH) infrastruktury a komunikace uvedené v čl. III. odst. 1 této dohody, a to za každý byť jen započatý den prodlení se splněním dané povinnosti. V případě prodlení společnosti AREA group s.r.o. s provedením infrastruktury a komunikace K3 uvedené v odst. 1,2 tohoto článku o více než 60 dnů, je město Přeštice rovněž oprávněno od této SoBS ze dne 16.3.2007 ve znění této dohody odstoupit.
4. Strany berou na vědomí ujištění, že společnost AREA group s.r.o. dle původní SoBS ze dne 16.3.2007 již realizovala část výstavby komunikace a infrastruktury, a že stavební povolení na výstavbu této komunikace a infrastruktury je i nadále v platnosti. Tím však nikterak není dotčena povinnost spol. AREA Group, s.r.o. provést stavbu komunikace a infrastruktury dle ust. čl. III. odst. 1, 2 této dohody.
5. Smluvní strany se zavazují ke vzájemné součinnosti tak, aby nebyl znemožněn či omezen termín sjednaný pro dokončení komunikace a infrastruktury K3.
6. Smluvní strany se zavazují současně s touto smlouvou uzavřít smlouvu o převodu práv a povinností ze stavebního povolení č.j. VÚP/1401/05/Ka č.j.VÝST/576/05/Ka a č.j.ŽP/1294/05, č.j. SD/1889/05-To (citované v příloze č.2) na AREA group s.r.o.

IV.

Budoucí kupní smlouva komunikace K3 spolu s infrastrukturou

1. Město Přeštice (v postavení budoucího kupujícího) a AREA group s.r.o. (v postavení budoucího prodávajícího) se zavazují uzavřít na oprávněnou a včasnou výzvu AREA group s.r.o. učiněnou ve lhůtě do 90 dnů od dokončení komunikace s infrastrukturou dle čl. III. odst. 2 této dohody budoucí kupní smlouvu, jejíž podstatný obsah je sjednán v bodě 2. tohoto článku dohody, jakož i dále v textu této dohody. Město Přeštice je povinno uzavřít budoucí kupní smlouvu ve lhůtě do 3 měsíců od doručení oprávněné a včasné výzvy k uzavření smlouvy. Nebude-li doručena výzva ve lhůtě uvedené v první větě tohoto ustanovení, jež plyne ode dne splnění podmínky uvedené v první větě tohoto ustanovení, platí ust. § 1788 odst. 1 Obč.Z. Město Přeštice není povinno k uzavření budoucí kupní smlouvy, nebude-li ke dni doručení výzvy komunikace K3 spolu s infrastrukturou dokončena, v tom případě není výzva oprávněná ve smyslu této dohody.

2. Podstatný obsah budoucí kupní smlouvy dle odst. 1. tohoto článku dohody:
město Přeštice kupuje a od společnosti AREA group s.r.o. do svého výlučného vlastnictví přijímá komunikaci K3 spolu s infrastrukturou cit. v čl. III odst. 1 této dohody za kupní cenu 5.999.900,- Kč bez DPH. Kupní cena za prodej této infrastruktury a komunikace bude uhrazena prodávajícímu do 30ti dnů od podpisu kupní smlouvy a předávacího protokolu, kdy lhůta počne běžet prvním dnem následujícím po dni splnění obou podmínek. Při převzetí předmětu koupě prodávající kupujícímu předá doklady o provedení zkoušek propustnosti, tlakové zkoušky, revizní zprávy a dokumentaci skutečného provedení díla. Prodávající poskytne v kupní smlouvě záruku v trvání 60ti měsíců, která počne běžet ode dne převzetí komunikace spolu s infrastrukturou formou předávacího protokolu. V předávacím protokolu si strany stvrdí úplné faktické provedení a dokončení této komunikace spolu s infrastrukturou v rozsahu dle **Přílohy č. 2** této dohody, dále zda provedené dílo trpí vadami a nedodělky, a zda bylo provedeno v souladu s projektovou dokumentací a stavebním povolením. V případě existence vad a nedodělků se strany zavazují sjednat termín pro odstranění vad a nedodělků a způsob jejich odstranění.
Záruční práva a práva z odpovědnosti za vady se řídí ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Kupující je oprávněn v případě vzniku vad díla v záruční době tyto reklamovat a v reklamaci uvést popis vady a uvést, jak se vada projevuje. V reklamaci kupující uvede, jakým způsobem požaduje sjednat nápravu. Prodávající je povinen nejpozději do 10-ti dnů po obdržení reklamace písemně oznámit kupujícímu, zda reklamaci uznává či nikoliv a v jakém termínu zahájí činnost směřující k odstranění vady a uvede případnou nutnost součinnosti kupujícího. Současně navrhne, do kterého termínu a jakou technologií vadu odstraní a odůvodní navrhovaný termín; navrhovaný termín odstranění vad musí být přiměřený vadě a daným okolnostem. Prodávající je povinen odstranit vadu v záruční době bez zbytečného odkladu od řádného oznámení (uplatnění) vady. U podstatných vad se strany zavazují vzájemně sjednat přiměřenou lhůtu k odstranění těchto vad. Při tom přihlednou zejm. k tomu, zda je nutný souhlas orgánů státní správy, správců infrastruktury, k povětrnostním podmínkám apod. Neodstraní-li prodávající vady včas, je kupující oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právníčkou nebo fyzickou osobu. Oprávněné náklady vzniklé v souvislosti takovým postupem kupujícího je kupující oprávněn vyúčtovat prodávajícímu.
3. Pro případ, že se město Přeštice dostane do prodlení s uzavřením kupní smlouvy dle odstavce 1 tohoto článku dohody, zavazuje se společnosti AREA group s.r.o. uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % ze sjednané kupní ceny komunikace s infrastrukturou za každý započatý den prodlení. Pro případ, že se město Přeštice dostane do prodlení s uzavřením kupní smlouvy dle odstavce 1 tohoto článku dohody, prodlužují se veškeré lhůty k následné výstavbě dle čl. V a násl. této dohody o dobu, po kterou je město Přeštice v prodlení s uzavřením kupní smlouvy.
4. Pro případ že by se v budoucnu ukázal nemožným úplatný převod vybudované infrastruktury a komunikace formou kupní smlouvy, zavazují se strany na místo kupní smlouvy zvolit jiný vhodný důvod převodu, na něhož se pro účely dalšího postupu nahlíží tak, jakoby došlo k uzavření kupní smlouvy.

V.

Budoucí kupní smlouvy na pozemky ve vlastnictví města Přeštice

1. Město Přeštice (v postavení budoucího prodávajícího) a AREA group s.r.o. (v postavení budoucího kupujícího) se zavazují uzavřít na výzvu AREA group s.r.o. učiněnou nejpozději ve lhůtě do 90ti dnů od uzavření kupní smlouvy dle čl. IV. odst. 1 a 2 této smlouvy kupní smlouvu blíže určenou v následujícím odstavci 2, kterou je poté město Přeštice povinno uzavřít nejpozději do 90 dnů ode dne doručení oprávněné výzvy.

2. Kupní smlouva dle předchozího odstavce bude obsahovat tato práva a závazky:

město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemky citované v článku II, odst. 1, písm. **a), b) a f)** této dohody pro účely výstavby částí A.1, A.2 etapy výstavby a pro výstavbu komunikace K15 spolu s infrastrukturou a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej těchto pozemků bude uhrazena prodávajícímu do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti. Komunikací K15 se rozumí místní komunikace v rozsahu předpokládaném urbanistickou studií. Infrastrukturou se rozumí veřejné osvětlení, vodovody, kanalizace, elektřina.

3. AREA group s.r.o. je oprávněna po dokončení části A.1 etapy, nejpozději však do termínu sjednaného pro dokončení etapy A1 výstavby, vyzvat město Přeštice k uzavření budoucí kupní smlouvy a město Přeštice je povinno ve lhůtě do 90ti dnů od doručení oprávněné výzvy uzavřít s AREA group s.r.o. budoucí kupní smlouvu o tomto podstatném obsahu: město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemek citovaný v článku II, odst. 1, písm. **c)** této dohody pro část A.3 etapy výstavby, a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej tohoto pozemku bude uhrazena prodávajícímu do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.
4. AREA group s.r.o. je oprávněna po dokončení části A.3 etapy výstavby a vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného souhlasu s užíváním stavby pro všechny stavby (budov) části A.1 etapy výstavby, nejpozději však do termínu sjednaného pro dokončení etapy A3, vyzvat město Přeštice k uzavření budoucí kupní smlouvy. Lhůta k učinění výzvy počne běžet ode dne, kdy dojde ke splnění obou podmínek, na základě kterých je AREA group s.r.o. oprávněna město Přeštice vyzvat k uzavření budoucí kupní smlouvy. Město Přeštice je povinno ve lhůtě do 90ti dnů od doručení oprávněné výzvy uzavřít s AREA group s.r.o. budoucí kupní smlouvu o tomto podstatném obsahu: město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemek citovaný v článku II, odst. 1, písm. **e)** této dohody pro část A.5 etapy výstavby, a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej tohoto pozemku bude uhrazena prodávajícímu do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.
5. AREA group s.r.o. je oprávněna po dokončení části A.2 etapy výstavby, nejpozději však do termínu sjednaného pro dokončení etapy A2, vyzvat město Přeštice k uzavření budoucí kupní smlouvy a město Přeštice je povinno ve lhůtě do 90ti dnů od doručení oprávněné výzvy uzavřít s AREA group s.r.o. budoucí kupní smlouvu o tomto podstatném obsahu: město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemek citovaný v článku II, odst. 1, písm. **d)** této dohody pro část A.4 etapy výstavby, a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej tohoto pozemku bude uhrazena prodávajícímu do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.
6. AREA group s.r.o. je oprávněna po dokončení části A.5 a A.4 etapy výstavby a vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného souhlasu s užíváním stavby pro všechny stavby (budov) části A.3 etapy výstavby a alespoň 50% budov části A2 etapy výstavby a po vydání kolaudačního souhlasu (popř. vydání jiného obdobného souhlasu s užíváním díla) k poslední stavební části komunikace K15 spolu s infrastrukturou, nejpozději však do termínu sjednaného pro dokončení celé etapy A, vyzvat město Přeštice k uzavření budoucí kupní smlouvy. Město Přeštice je povinno ve lhůtě do 90ti dnů od doručení oprávněné výzvy uzavřít s AREA group s.r.o. budoucí kupní smlouvu o tomto podstatném obsahu: město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemky citované v článku

II, odst. 1, písm. **g),i) a k)** této dohody pro části B.1, B.3 etapy výstavby a pro výstavbu komunikace K16 spolu s infrastrukturou, a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej těchto pozemků bude uhrazena prodávajícím do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti. Komunikací K16 se rozumí místní komunikace v rozsahu předpokládaném urbanistickou studií. Infrastrukturou se rozumí veřejné osvětlení, vodovody, kanalizace, elektřina.

7. AREA group s.r.o. je oprávněna po dokončení části B.1 etapy výstavby a vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného souhlasu s užíváním alespoň 50% budov části A.4 etapy výstavby, nejpozději však do termínu sjednaného pro dokončení etapy B1, vyzvat město Přeštice k uzavření budoucí kupní smlouvy a město Přeštice je povinno ve lhůtě do 90ti dnů od doručení oprávněné výzvy uzavřít s AREA group s.r.o. budoucí kupní smlouvu o tomto podstatném obsahu: město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemek citovaný v článku II, odst. 1, písm. **h)** této dohody pro část B.2 etapy výstavby, a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej těchto pozemků bude uhrazena prodávajícím do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.
8. AREA group s.r.o. je oprávněna po dokončení části B.3 etapy výstavby a vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného souhlasu s užíváním stavby pro všechny stavby části A5 etapy výstavby, nejpozději však do termínu sjednaného pro dokončení etapy B3, a město Přeštice je povinno ve lhůtě do 90ti dnů od doručení oprávněné výzvy uzavřít s AREA group s.r.o. budoucí kupní smlouvu o tomto podstatném obsahu: město Přeštice prodává a AREA group s.r.o. kupuje pozemek citovaný v článku II, odst. 1, písm. **j)** této dohody pro část B.4 etapy výstavby, a to za kupní cenu 300,- Kč bez DPH za 1m². Kupní cena za prodej těchto pozemků bude uhrazena prodávajícím do 1 měsíce po podpisu kupní smlouvy na jeho účet; do doby zaplacení kupní ceny nenabude kupní smlouva účinnosti.
9. Město Přeštice (v postavení budoucího prodávajícího) a AREA group s.r.o. (v postavení budoucího kupujícího) vylučují touto dohodou aplikaci ust. § 1788 odst. 2 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
10. AREA group s.r.o. se zavazuje vyvinout veškerou nezbytnou součinnost k uzavření budoucí smlouvy (např. doložením splnění podmínek učinění výzvy k uzavření budoucí kupní smlouvy, označením způsobilé jistoty ve výzvě k uzavření budoucí smlouvy). Účastníci ujednávají, že dokončení etapy (tedy povinnosti vybudovat stavební záměr na daných pozemcích ve smyslu této dohody) do stavu, který opravňuje žádat převedení dalších pozemků, resp. do stavu předpokládaného touto smlouvou, se řídí čl. VI. odst. 4 této dohody. Tuto skutečnost lze pro účely této dohody 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, který bude tuto skutečnost nepochybně prokazovat.
11. AREA group s.r.o., v případě splnění podmínek pro uzavření kterékoliv budoucí kupní smlouvy a rovněž tak za splnění podmínky své součinnosti, je oprávněna pro případ prodloužení města Přeštice s uzavřením budoucí kupní smlouvy požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % ze stanovené budoucí ceny pozemku, s jehož převodem je město Přeštice v prodloužení.
12. Podstatnou náležitostí každé z kupních smluv předpokládaných tímto ustanovením a touto dohodou, bude závazek spol. AREA Group s.r.o. vybudovat na jednotlivě převáděných pozemcích vyjmenovaných v této dohodě výstavbu dle této dohody a

v souladu s kvalitativními, estetickými a kvantitativními vymezeními v urbanistické studii (příloha č.3), a to nejpozději ve lhůtách uvedených v čl. VI. této dohody, to vše za podmínek souhrnně ujednaných v této dohodě. Náležitostí každé z kupních smluv předpokládaných tímto článkem dohody bude závazek spol. AREA Group s.r.o. zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající násobku metrů čtverečních toho pozemku, který je předmětem dané kupní smlouvy a částky 170,- Kč (výše smluvní pokuty byla stanovena za pomoci znaleckého posudku, tj. z ceny stanovené přiloženým znaleckým posudkem odečtením kupní ceny), za porušení povinnosti spol. AREA Group s.r.o. dokončit výstavbu na daném pozemku ve lhůtách dle článku VI této dohody. Obsahem kupních smluv bude též ujednání o poskytnutí jistoty dle čl. VII. této dohody zajišťující povinnost k zaplacení takové smluvní pokuty. Smluvní pokuta nebude zanikat odstoupením od kupní smlouvy.

Nebude-li vlastní kupní smlouva obsahovat tyto či jiné v této dohodě vymíněné náležitosti či nebude-li poskytnuto současně ujednané zajištění dle této dohody, není město Přeštice povinno vlastní kupní smlouvu uzavřít.

Prodávající navýší kupní cenu o příslušnou výši daně z přidané hodnoty, což kupující bere na vědomí.

VI. Předmět výstavby

1. AREA group s.r.o. se zavazuje na pozemcích citovaných v článku II, odst. 1, písm. a) až f) této dohody ve lhůtě do 8 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy dokončit výstavbu etapy A, tj. částí (subetap) A.1 až A 5. etapy výstavby a výstavbu komunikace K15 spolu s infrastrukturou dle vzájemně odsouhlasené urbanistické studie, a jednotlivé subetapy dokončit v těchto lhůtách:
 - a) výstavbu části A.1 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. a) této dohody se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději do 4 let ode dne účinnosti této dohody. AREA group s.r.o. je tuto část výstavby oprávněna provádět na tomto pozemku již ode dne uzavření této dohody dle stavebního povolení čj. OVÚP-MIM/15461/2012 (Příloha č.4).
 - b) výstavbu části A.2 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. b) se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději do 4 let ode dne nabytí účinnosti této dohody.
 - c) výstavbu části A3. etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. c) se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději do 6 let ode dne nabytí účinnosti této dohody.
 - d) výstavbu části A.5 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. d), výstavbu části A.4 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. e) a výstavbu komunikace K15 na pozemku citovaném v čl. II., odst.1 písm. f) se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději ve lhůtě shora uvedené pro celou etapu A., tj. do 8 let ode dne účinnosti této dohody.
2. AREA group s.r.o. se zavazuje na pozemkových parcelách citovaných v článku II, odst. 1, písm. g) až k) této smlouvy ve lhůtě do 15 let ode dne nabytí účinnosti této dohody, dokončit výstavbu etapy B tj. výstavbu částí (subetap) B.1 až B.4 etapy výstavby a rovněž tak dokončit i výstavbu komunikace K16 spolu s infrastrukturou dle vzájemně odsouhlasené **urbanistické studie, a jednotlivé subetapy dokončit v těchto lhůtách :**

- a) výstavbu části B.1 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. g) této smlouvy se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději do 10 let ode dne účinnosti této dohody,
 - b) výstavbu části B.3. etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. i) se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději do 13 let ode dne účinnosti této dohody,
 - c) výstavbu části B.2 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. h), výstavbu části B.4 etapy výstavby na pozemku citovaném v čl. II., odst. 1 písm. j) a výstavbu komunikace K16 na pozemku citovaném v čl. II., odst.1 písm. k) se AREA group s.r.o. zavazuje dokončit nejpozději ve lhůtě shora uvedené pro celou etapu B, tj. do 15 let.
3. AREA Group, s.r.o. provedla urbanistickou studii v souladu Územním plánem Přeštice a Regulačním plánem (příloha č.5). Současně byla seznámena s návrhem změny regulačního plánu umožňující na pozemcích citovaných v článku II. Odst. 1 písmeno b (A2), d (A4), g (B1), h (B2) této dohody výstavbu objektů individuálního bydlení. Pro případ, že by takováto změna regulačního plánu byla městem Přeštice přijata, je AREA Group s.r.o. oprávněna na shora citovaných pozemcích vystavět na místo touto dohodou plánovaných objektů hromadného bydlení též objekty individuálního bydlení. V takovém případě se AREA Group s.r.o. zavazuje upravit urbanistickou studii citovanou v příloze č.3 tak, aby odpovídala přijaté změně regulačního plánu. Následně se strany zavazují dodatkem k této dohodě schválit změnu výstavby na těchto pozemcích v podobě schválení nové urbanistické studie.
 4. Etapa výstavby (A.,B.) či její subetapa/část výstavby (A.1-A.5, B.1-B.4) se považuje pro účely této dohody za **dokončenou**, jsou-li pro danou etapu/subetapu výstavby vybudovány AREA group s.r.o. všechny stavební objekty – budovy v souladu se schválenou urbanistickou studií platnou v době provádění výstavby v rozsahu hrubé stavby se zastřešením. Výstavba komunikace (K15,K16) spolu s infrastrukturou se považuje za **dokončenou**, je-li vydán kolaudační souhlas (popř. vydán jiný obdobný souhlas s užíváním komunikací a infrastruktury) k poslední stavební části té které komunikace a infrastruktury.
 5. AREA group s.r.o. je oprávněná provádět všechny etapy výstavby jen na pozemcích, které jí byly dle smlouvy o smlouvě budoucí ve znění této dohody převedeny. AREA group s.r.o. se zavazuje výstavbu realizovat v souladu se stavebními povoleními vydanými na objekty výstavby a je povinna při realizaci výstavby dodržovat platné zákony a jejich prováděcí předpisy a další obecně závazné předpisy. Strany ujednávají, že dojde-li ze strany AREY ke stavebním činnostem či jakýmkoliv faktickým činnostem na pozemcích, ke kterým jim nebylo ještě převedeno vlastnické právo a (i.) k tomuto převodu vlastnického práva nedojde, nebo (ii.) dojde k odstoupení od této smlouvy, či (iii.) k jinému zániku práv a povinností z této smlouvy, či (iv.) právní následky této smlouvy vůbec nevzniknou, je spol. AREA Group s.r.o. uvést takový pozemek do původního stavu, bez jakéhokoliv práva na plnění náhrad, či jiných plnění ze strany města Přeštice.
 6. Ujednání předchozího odstavce 5 se nevztahuje na výstavbu subetapy A.1 na pozemcích dle čl. II. písm. a) této dohody, kde je AREA group s.r.o. oprávněna zahájit výstavbu a v ní pokračovat v souladu s platným stavebním povolením ode dne uzavření této dohody.
 7. Město Přeštice se zavazuje, že nebude jakýmkoliv neoprávněným a právně bezdůvodným jednáním či nečinnostmi bránit sjednané výstavbě. Současně se zavazuje umožnit spol. AREA group s.r.o. realizovat napojení všech budov a infrastruktury

budovaných v rámci všech etap na inženýrské sítě ve vlastnictví města Přeštice a napojení komunikací K15 a K16 na komunikace ve vlastnictví či správě města Přeštice.

8. AREA group s.r.o. je oprávněna již před převodem vlastnického práva k jednotlivým pozemkům určeným k výstavbě a tedy před vznikem práva k zahájení faktické výstavby na jednotlivých pozemcích, realizovat na své náklady a vlastní nebezpečí jako stavebník, územní řízení a stavební řízení, které povede k vydání příslušných územních rozhodnutí (souhlasů) a stavebních povolení již před tím, než společností AREA group s.r.o. vznikne právo faktické výstavby z důvodů plynulé návaznosti výstavby). Město Přeštice se zavazuje taková řízení spol. AREA group s.r.o. umožnit nezbytnou součinností a umožnit jim vydání příslušných rozhodnutí.

VII.

Zajištění splnění povinnosti výstavby

1. Strany ujednávají, že k zajištění povinnosti zaplatit smluvní pokutu dle čl. V odst. 12 této dohody v každé kupní smlouvě předpokládané touto dohodou je spol. AREA group, s.r.o. povinna zajistit dáním jistoty ve smyslu ust. § 2012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (o.z.) a to výhradně zřízením zástavního práva k majetku majícího vyšší hodnotu než zajištěná povinnost. Pro posouzení dostatečnosti nabízené jistoty platí ust. § 2013 a § 2014 o.z. Znalecký posudek na určení obvyklé ceny zástavy nechá vždy pro každý případ na své náklady zhotovit AREA group s.r.o. a předložit jej městu Přeštice spolu s výzvou k uzavření smlouvy; o dobu, po kterou bude AREA group s.r.o. v prodlení s předložením znaleckého posudku, se prodlužuje lhůta města Přeštice k uzavření kupní smlouvy. Bude-li předmětem zástavy majetek třetí osoby, je AREA group s.r.o. povinna městu Přeštice prokázat spolu s výzvou souhlas třetí osoby se zřízením zástavního práva; v případě zřizování zástavy třetí osobou lze zástavní právo sjednat samostatnou zástavní smlouvou (nikoliv v kupní smlouvě). Strany ujednávají, že město Přeštice není povinno uzavřít kupní smlouvu dle čl. V. této dohody, dokud městu Přeštice nebude dána dostatečná právně účinná jistota ve smyslu tohoto ustanovení. Strany deklarují, že smluvní pokuta a její výše je stanovena na základě jejich vzájemné vůle a je zcela přiměřená, neboť zajišťuje oprávněného do výše škody, která mu může vzniknout, tedy do výše rozdílu ujednané kupní ceny a tržní ceny toho kterého pozemku. Ust. § 2051 Obč.Z. se tak v jejich vztazích neužije.

VIII.

Odstoupení

1. Strany ujednávají, že nedokončí-li spol. AREA group s.r.o. výstavbu jakékoliv etapy (A, B) nebo jakékoliv jejich subetapy nebo komunikaci K15 spolu s infrastrukturou nebo komunikaci K16 spolu s infrastrukturou řádně a včas dle ust. čl. VI. této dohody, k jejíž výstavbě jí byl převeden odpovídající pozemek nebo kde jí bylo umožněno provádět výstavbu na tomto pozemku před jeho převodem (čl.VI odst.1 písm.a) této dohody), či i pro případ, že AREA group, s.r.o. zahájila či již dokončila výstavbu objektů v hrubém rozporu s urbanistickou studií bez souhlasu města (je porušeno věcné hledisko výstavby), je město Přeštice oprávněno od SoBS ze dne 16.3.2007 ve znění této dohody odstoupit. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na plnění smluvní pokuty.

IX.

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu s vůlí změnit jejich vzájemná práva ze SoBS ze dne 16.3.2007 s přihlédnutím k možným rizikům a škodám, která oběma stranám hrozí a současně s vůlí realizovat původní záměr, pro který byla realizována původní soutěž o nejvhodnější návrh.
2. Strana, která poruší závazek z této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně nahradit škodu, která jí porušením závazku vznikne.
3. Poruší-li některá ze stran hrubým způsobem tuto smlouvu a nápravu nepřijme ani do 30 dnů ode dne, kdy k nápravě byla písemně vyzvána oprávněnou smluvní stranou, vzniká oprávněné straně právo od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno ust. čl. VII. této dohody.
4. 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/10, ze dne 27.4.2017. Město se zavazuje zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv dle zvláštního zákona.
5. 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 či neúčinnou.
6. Strany ujednávají, že tato dohoda je podmíněná uzavřením smíru ve smyslu dohody o narovnání uzavřené stranami dne 11.7.2017, jenž řeší a narovnává práva uplatněná před Okresním soudem Plzeň – jih, pod sp.zn. 4 C 104/2012. Strany ujednávají, že do doby schválení smíru ve smyslu dohody o narovnání uzavřené stranami dne 11.7.2017 nenabude tato dohoda účinnosti, nebude-li schválen smír ve smyslu dohody o narovnání uzavřené stranami dne 11.7.2017 nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření, tato dohoda zaniká, resp. její právní následky pominou. Zánik práv a povinností z této dohody, ať již z jakýchkoliv důvodů, nečiní však zánik dohody či smíru dle věty předchozí.
7. 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; přitom musí být dbáno zachování vůle stran projevené v této dohodě. Pro případ, že by tato dohoda byla shledána neplatnou či neúčinnou z jiného důvodu, než je důvod dle předchozího odst. 6, nebo by vznikla pochybnost o její platnosti, jsou strany povinné tuto smlouvu bezodkladně uzavřít opětovně tak, aby důvody neplatnosti byly odstraněny, to vše při zachování shodného smyslu této dohody a vůle stran.
8. Smluvní strany podřizují režim vzájemných práv a povinností zákonu číslo 89/2012 Sb.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a svými podpisy stvrzují, že obsah dohody odráží jejich pravou vůli.
10. Tato smlouva je podepsána ve 2 vyhotoveních, každá strana obdrží po jednom z nich.

Přílohy:

- 1) oddělovací geometrický plán,
- 2) položkový rozpočet, projektové dokumentace a stavebního povolení komunikace K3 spolu s infrastrukturou (tato příloha není nedílnou součástí dohody z důvodu svého rozsahu)
- 3) Urbanistická studie včetně grafické znázornění etap a podetap výstavby včetně označení pozemků a výměr těchto pozemků na nichž dojde k realizaci výstavby
- 4) Stavební povolení čj. OVÚP-MIM/15461/2012
- 5) Regulační plán (interaktivní odkaz)
- 6) Znalecký posudek pro účely stanovení ceny

V Přešticích, dne 11.7.2017

V Přešticích, dne 11.7.2017

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

.....
AREA group s.r.o.

