

Podmínky a ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí na převod TDI do majetku města Plzně

Obě smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít kupní smlouvu, v rozsahu a za podmínek 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, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou stavbu Plzeň, Košutka, Rezidence Závětří dle územního rozhodnutí č. 6509 o umístění stavby Plzeň, Košutka, Rezidence Závětří ze dne 28. ledna 2020 (dále jen „Stavba“). Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí kopie posledního kolaudačního souhlasu, resp. posledního pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem uvedené technicko – dopravní infrastruktury (dále jen TDI) a současně vlastníkem pozemků, na nichž se tato TDI nachází. Pokud by se ukázalo, že některá shora uvedená TDI není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že se budoucí kupující v takovém případě stane vlastníkem TDI okamžikem nabytí vlastnického práva k části pozemku, na němž se tato TDI nachází, a to na základě samostatné smlouvy mezi smluvními stranami uzavřené, anebo okamžikem, kdy taková TDI přiroste k pozemku, který se již ve vlastnictví budoucího kupujícího nachází. Smluvní strany pro tento případ výslovně sjednávají, že finanční vypořádání za výše uvedené stavby TDI, které se po vybudování stanou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (a to jak pozemků, které do vlastnictví budoucího kupujícího následně převedeny budou, tak pozemků, které již vlastnictvím budoucího kupujícího jsou), bude vyřešeno v rámci konečné kupní smlouvy na prodej TDI.

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

1. Kupní smlouva bude uzavřena současně s kupní smlouvou na převod pozemků zasažených TDI do vlastnictví budoucího kupujícího.
2. Budoucí prodávající se zavazuje provádět stavbu TDI tak, aby se TDI nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončené TDI určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku města Plzně prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní na převod staveb TDI neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se budoucí prodávající v případě TDI, která není samostatnou věcí a je součástí pozemku, dotčené pozemky vykoupit do svého vlastnictví a převést je do majetku města Plzně za smluvní cenu 40 Kč/m², nejpozději současně s převodem staveb převáděné TDI. V případě infrastruktury, která je samostatnou věcí (vyjma komunikace) a není součástí pozemku, se budoucí prodávající zavazuje **před**

uzavřením kupní smlouvy na převod TDI do majetku města Plzně ve prospěch těchto sítí uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s ujednáním, že pozemky v části dotčené přebíranou TDI musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závary, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky, umístění objektů včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů VO, vysazování zeleně a provádění terénních úprav. Tyto skutečnosti budou začleněny do smluvního vztahu (smlouvy o zřízení služebnosti). Dále se zavazuje předat budoucím správcům těchto sítí jedno vyhotovení geometrického plánu s vymezením rozsahu služebnosti včetně digitální podoby na datovém nosiči. V případě VHI musí být služebnost zřízena dle podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (požadujeme respektování vodohospodářské infrastruktury včetně jejího ochranného pásma, případně nezbytného minimálního manipulačního prostoru).

3. Poslední kolaudační souhlas na dokončenou Stavbu bude vydán, resp. poslední kolaudační rozhodnutí na tuto Stavbu nabude právní moci, nejpozději do 30. června 2031. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
4. Současně s předáním staveb TDI převede budoucí prodávající na budoucího kupujícího práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem stavby TDI na dobu pěti let od vydání kolaudačních souhlasů nebo pravomocných kolaudačních rozhodnutí. Pro případ, že by zhotovitel stavby TDI, 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 TDI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
6. V případě, že bude nutné vyhotovit v rámci realizace geometrický plán, požadujeme, aby byl před zasláním k potvrzení katastrálnímu úřadu ze strany geodeta schválen zástupci Odboru evidence majetku Magistrátu města Plzně a Správy veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace). Zároveň je v případech dělení pozemků ve vlastnictví města nepřijatelný geometrický plán zpracovaný ve verzi pro jednoho nabyvatele.
7. Budoucí prodávající se zavazuje **před uzavřením konečné smlouvy (resp. před prodejem BD), po kolaudaci veřejného osvětlení, zřídit služebnost ve prospěch veřejného osvětlení** spočívající v právu umístění a provozování veřejného osvětlení na služebných pozemcích (nebo jejich částech) p. č. 1511/34, 1511/54, 1511/136, 1506, 1511/55, 1510, 1511/74, 1511/52, 1509, 1511/73, vše v k. ú. Bolevec, práva přístupu a příjezdu za účelem jeho oprav a údržby, a to v nezbytně nutném rozsahu, tj. včetně ochranného pásma. Služebnost bude zřízena po dobu existence stavby veřejného osvětlení v rozsahu dle geometrického plánu, který nechá na své náklady vyhotovit budoucí povinný. Geometrický plán bude zpracován dle zaměření skutečného provedení dokončené stavby veřejného osvětlení (včetně jejího ochranného pásma).
8. Na pozemcích p. č. 1511/34 a 1511/54 oba v k. ú. Bolevec, má být dle projektu vybudována akumulární nádrž splaškových vod, čerpací stanice a výtlačné porubí, které nebudou ve správě Správy veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace. V případě, že dojde ke změně stavby, akumulární nádrž splaškových vod, čerpací stanice a výtlačné porubí na pozemcích p. č. 1511/34 a 1511/54, oba v k. ú. Bolevec, nebude při konečném vypořádání vybudována, Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, převezme veřejnou zeleň na předmětných pozemcích do své správy. Na části pozemku p. č. 1511/34 v k. ú. Bolevec, pak nebude nutné zřizovat právo služebnosti pro veřejné osvětlení.

9. Na základě dočasného řešení týkajícího se vybudování akumulční nádrže splaškových vod, čerpací stanice a výtlačného porubí nebudou tyto stavby VHI přebírány do majetku města Plzně do správy Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně. V souvislosti s tímto provizorním řešením nebude Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně do své správy nyní přebírat ani splaškové kanalizační stoky s označením „S“, „S1“, „S1a“ a „S2“. Budoucí prodávající se zavazuje před uzavřením konečné smlouvy (resp. před prodejem BD), po kolaudaci akumulční nádrže splaškových vod, čerpací stanice, výtlačného porubí a splaškové kanalizace, uzavřít s městem Plzní (jako povinným) smlouvu o zřízení služebnosti umístění a provozování této VHI v pozemku p. č. 1511/34, k. ú. Plzeň po dobu existence VHI. Oprávněný bude povinen zajišťovat i údržbu tohoto pozemku. Tato smlouva o zřízení služebnosti bude uzavřena samostatně a za úplaty ve výši dle směrnice QI 63-03-01. Stanovisko pro případný převod splaškových kanalizačních stok je možné vydat po přepojení na veřejnou kanalizaci v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s.
10. Vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, retenční nádrže užitkových vod a nádrže SHZ zůstanou v majetku investora.
11. Stavba vodovodních řadů a kanalizačních stok musí být realizována dle předložené projektové dokumentace ve stupni DSP pro stavební objekty SO 06 a SO 08 v rámci akce Plzeň, Košutka, Rezidence Závětří zpracované společností CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. v 07/2021, a to v podobě obsahující provedené opravy a změny v průběhu jejího projednávání. Případné změny v projektové dokumentaci musí být projednány a písemně odsouhlaseny.
12. Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně nebude dále do své správy přebírat odvodnění stávajícího příkopu z biocentra včetně horské vpusti.
13. Stavby vodovodního řadu budou převedeny do majetku města Plzně po převodu či současně s převodem vodovodního řadu „I“ v celém rozsahu nebo minimálně jeho části tak, aby došlo k zokruhování vodovodního řadu, který je předmětem převodu. Vodovodní řad „I“ je navržen v rámci akce „VODOVOD – PLZEŇ, Košutka, Rezidence Závětří.
14. Stavby dešťové kanalizační stoky budou převedeny do majetku města Plzně po převodu či současně s převodem dešťové kanalizační stoky v úseku Šds – Šd1 po změně užívacího titulu.
15. Budoucí prodávající se zavazuje dokončit finální povrchy realizované v souvislosti se stavbou Plzeň, Košutka, Rezidence Závětří na pozemcích, ve kterých se bude veškerá VHI nacházet.
16. Na pozemcích p. č. 3195/2, 1609/8, 1155/2, vše v k. ú. Bolevec se nachází kolektor v majetku města Plzně ve správě Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně. U dotčených pozemků požadujeme respektovat kolektor včetně jeho manipulačního pásma, které je v celé délce kolektoru a v šířce 1,5 m od vnějších stěn kolektoru za účelem případných oprav. Pozemky v částech dotčených kolektorem musí být ponechány veřejně přístupnými pro účely oprav údržby kolektorů.
17. Na část vodovodního řadu „I-II“ DN 250, vedené částečně v terénu a částečně v kolektoru, bude uzavřena mezi žadatelem a společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. smlouva o provedení přeložky vodohospodářské infrastruktury. Dle § 24 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů se vlastnictví po provedení přeložky vodovodního řadu nemění. Podmínky k realizaci přeložky budou předmětem smlouvy o provedení přeložky vodohospodářské sítě mezi vlastníkem vodovodu (VODÁRNA PLZEŇ a.s.) a investorem.

18. Uliční vpusti včetně přípojek převezme Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace za podmínky, že Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně, resp. VODÁRNA PLZEŇ a.s. převezme řad dešťové kanalizace.

19. Odpadkové koše instaluje společnost Čistá Plzeň.

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 TDI, je budoucí kupující oprávněn, nikoli však povinen, vyzvat ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy jen ve vztahu k takové samostatně převoditelné TDI, 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.

V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny shora uvedené podmínky (vyjma bodu 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 200 000 Kč, a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Další podmínky smlouvy o smlouvě budoucí:

1. Budoucí prodávající je povinen realizovat stavby převáděné TDI dle podmínek územního rozhodnutí č. 6509 ze dne 28. ledna 2020 pro převáděné stavby, v souladu s projektovou dokumentací odsouhlasenou budoucím kupujícím před uzavřením této smlouvy, případně s jejími změnami odsouhlasenými budoucím kupujícím v průběhu realizace stavby převáděné TDI a všech vydaných stanovisek k předmětné stavbě. 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 TDI. Při realizaci stavby TDI bude dodržen Plzeňský standard vodovodu, kanalizace, komunikace a odvodnění.
2. Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat níže uvedené budoucí správce TDI, k účasti na:
 - zahájení stavby - předání staveniště (budoucí správci Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně a Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),
 - těchto technických zkouškách:
 - a) vodovody (budoucí správce Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.)
 - proplach a desinfekce vodovodního potrubí,
 - tlaková zkouška vodovodního potrubí (úseková i celková),
 - b) kanalizace (budoucí správce Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.)
 - monitoring kanalizační sítě průmyslovou kamerou,

- zkouška těsnosti kanalizačních stok (voda i vzduch),
- b) komunikace (budoucí správce Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace)
 - zatěžovací zkoušky deskou,
 - kontrola teploty asfaltové směsi u finišeru,
- c) veřejné osvětlení (budoucí správce Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace)
 - kontrola kabelového lože před záhozem,
- technické přejímce (Správa veřejného statku města Plzně)
- technické přejímce stavby před konáním závěrečné kontrolní prohlídky staveb (Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),
- závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu (Správa veřejného statku města Plzně, Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),

a to minimálně 5 pracovních dnů před jejich konáním.

Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně si může vyžádat od budoucího prodávajícího doložení pozvánek na výše uvedené kontrolní dny v případě, že se budoucí správce prokazatelně nezúčastnil některého kontrolního dne, resp. na některý z kontrolních dnů nebyl pozván.

V případě, že na žádost Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně 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 Magistrátu města Plzně, kopii kolaudačního souhlasu na dokončené stavby předávané TDI vybudované v souvislosti se Stavbou, 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 pracovních 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 TDI, resp. od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí, předložit budoucímu kupujícímu, resp. budoucím správcům TDI k převzetí staveb TDI následující doklady:

Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace

- a) Komunikace, dešťová kanalizace, odvodnění, dětské hřiště, opěrná zeď, palisádová zídka, zpevněná plocha po odstraněném komínu a sadové úpravy:

Kompletní dokumentace skutečného provedení stavby potvrzenou zhotovitelem – projekty atesty a zkoušky, geodetické zaměření skutečného provedení stavby v tištěné i digitální podobě (CD), kopii potvrzení Správy informačních technologií města Plzně (SITMP) o předání digitálních dat, příslušná rozhodnutí orgánu státní správy (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlasy nebo kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o stanovení provozu na pozemních komunikacích), výměry ploch zeleně a počty stromů, předepsané zkoušky a revize dle příslušných vyhlášek, norem a technických předpisů.

b) 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 (SITMP) 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 TDI za přítomnosti budoucího kupujícího, resp. budoucího správce TDI, 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 Správě veřejného statku města Plzně, příspěvkové organizaci (případně její nástupnické organizaci) plnou součinnost při prohlídce staveb TDI 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/kolaudačního rozhodnutí) stavby VHI - vodovodních řadů a kanalizačních stok vybudovaných v souvislosti se Stavbou, předložit na Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně a VODÁRNU PLZEŇ a.s. k převzetí vodovodního řadu a kanalizace 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 (ne starší než 2 roky),
 - geometrický plán vymezující rozsah služebností v digitální podobě ve formátu pdf, dgn nebo dwg (pouze v případě, že bude zřízena služebnost pro VHI – doložit na majetkové oddělení VODÁRNY PLZEŇ a.s.),
 - 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 VHI - vodovodní řady Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně 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 vodovodu vybudovanou 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 Magistrátu města Plzně, 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:

- 1) vodovodní řady - profil potrubí (DN v mm) + délka potrubí
- 2) kanalizační stoky - profil potrubí (DN v mm) + délka potrubí
- 3) komunikace - plocha komunikací (m²),
- zvlášť plocha parkoviště (m²)
- 4) zpevněné plochy – chodníky a jiné - plocha v m² + použitý materiál
- 5) veřejné osvětlení - počet kusů + výška sloupu (4 m, do 8 m, nad 8 m).

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

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