

DOHODA O BUDOUCÍM USPOŘÁDÁNÍ VZTAHŮ

kterou uzavřely

na straně jedné: **STV byty Polička s.r.o.**
IČO: 191 67 857
se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn.
C 382431
zastoupena Helenou Pazderovou, jednatelem
- dále jen „Budoucí prodávající“ -

a

na straně druhé: **Město Polička**
IČO: 002 77 177
se sídlem Palackého nám. 160, Polička-Město, 572 01 Polička
zastoupené starostou Jaroslavem Martinů
- dále jen „Budoucí kupující“ -

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně jen jako „**smluvní strany**“)

Preamble

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem rozestavěných jednotek vymezených ve stavební parcele p.č.st. 1244, jejíž součástí je objekt občanského vybavení č.p. 505 v části obce Horní Předměstí, v obci a katastrálním území Polička (dále vše jen jako „**Budova A**“). Budoucí kupující má zájem zakoupit od Budoucího prodávajícího 5 dokončených bytových jednotek v Budově A, o čemž spolu smluvní strany dne 18. 3. 2025 uzavřely Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen „**SOSBK na jednotky**“).
2. Budoucí prodávající je rovněž výlučným vlastníkem pozemku. parc. č. 1278/2, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 2450 m², v katastrálním území a obci Polička, část obce Horní Předměstí (dále jen „**pozemek p. č. 1278/2**“), který je přilehlým pozemkem k zastavěnému pozemku p.č. st. 1244, jehož součástí je Budova A, přičemž příslušná, v budoucnu vymezená část pozemku p.č. 1278/2 má být budoucími vlastníky bytových jednotek v Budově A využívána společně s užíváním příslušných bytových jednotek v Budově A.
3. Budoucí prodávající prohlašuje, že na pozemku p. č. 1278/2 aktuálně probíhá výstavba dvou budov, technicky označených jako Budova B a Budova C, a to v souladu se stavebním povolením vydaným Městským úřadem Polička, stavební úřad dne 22.3.2022, č.j. M//06748/2022/SÚ/Pol,
4. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že na základě Geometrického plánu č. 3257-65/2025 ze dne 9.6.2025, vypracovaného spol. SMALL, spol. s r.o., Korunovační 905/9, Praha 7, Geodetická kancelář, Starohradská 239, Polička, ověřeného autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Radkou Dubovskou (dále jen „**Geometrický plán**“) dojde:
 - i. k rozdělení pozemku p. č. 1278/2, čímž vznikne: i) pozemek p. č. 1278/2, ostatní plocha – jiná plocha o výměře 1758 m² (dále jen „**Nový pozemek p. č. 1278/2**“), ii) pozemek p. č. st. 4316, zastavěná plocha, o výměře 362 m² (dále jen „**pozemek p. č. st. 4316**“) jehož součástí je budova/bytový dům (technické označení: Budova B) a iii) pozemek p. č. st. 4317, zastavěná plocha, o výměře 330 m² (dále jen „**pozemek p. č.**

- st. 4317“), jehož součástí je budova/bytový dům (technické označení: Budova C), vše v obci a k.ú. Polička;
- ii. k rozdělení pozemku p. č. st. 1244, zastavěná plocha, o výměře 432 m² (dále jen „**pozemek p. č. st. 1244**“), v obci a k.ú. Polička, čímž vznikne: i) pozemek p. č. st. 1244, zastavěná plocha, o výměře 198 m² (dále jen „**Nový pozemek p. č. st. 1244**“), jehož součástí je budova/bytový dům (budova č.p. 505) a ii) pozemek p.č. 6742, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 234 m², vše v obci a k.ú. Polička (dále jen „**pozemek p. č. 6742**“).
5. Vzhledem k tomu, že se Budoucí prodávající a Budoucí kupující dohodli, že v souvislosti s uzavřenou SOSBK na jednotky, resp. v souvislosti s Kupní smlouvou, která bude mezi smluvními stranami uzavřena na základě a dle podmínek SOSBK na jednotky (dále jen „**Kupní smlouva na jednotky**“), spolu v budoucnu uzavřou i kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod příslušného spoluvlastnického podílu k Novému pozemku p. č. 1278/2 a k pozemku p. č. 6742 z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího, uzavírají smluvní strany tuto Dohodu o budoucím uspořádání vztahů, upravující základní podmínky budoucího převodu spoluvlastnického podílu na Novém pozemku p. č. 1278/2 a na pozemku p. č. 6742 z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího.

A.

Uspořádání Nového pozemku p. č. 1278/2 a pozemku p. č. 6742

- A.1. Jak je uvedeno v Preambuli, odst. 3 této dohody, na základě Geometrického plánu dojde k rozdělení pozemku p. č. 1278/2, kdy se kromě Nového pozemku p. č. 1278/2 vyčlení pozemek p. č. st. 4316 zastavěný Budovou B a pozemek p. č. st. 4317 zastavěný Budovou C a dále dojde k rozdělení pozemku p. č. st. 1244, kdy se vyčlení Nový pozemek p. č. st. 1244 a pozemek p. č. 6742. Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této dohody.
- A.2. Plocha Nového pozemku p. č. 1278/2 a pozemku p. č. 6742 bude Budoucím prodávajícím uspořádána dle situačního plánu, který tvoří přílohu č. 2 této dohody (dále jen „**Situační plán**“). V rámci plochy Nového pozemku p. č. 1278/2 a pozemku p. č. 6742 vzniknou mimo jiné přístupové cesty k přilehlým obecním komunikacím, park, prostor pro dětská hřiště, venkovní parkovací stání atd. Bližší specifikace budoucího prostorového uspořádání Nového pozemku p. č. 1278/2 je zakreslena v Situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této dohody (Nový pozemek p. č. 1278/2 a pozemek p. č. 6742 dále společně jen „**Společné pozemky**“).

B.

Budoucí vlastnické uspořádání Společných pozemků

- B.1. Záměrem Budoucího prodávajícího je, aby Společné pozemky byly využívány a obhospodařovány všemi vlastníky jednotek v Budově A, Budově B a Budově C, přičemž jako nejvhodnější způsob zajištění těchto práv a povinností budoucích vlastníků jednotek v Budově A, Budově B a Budově C je nabytí příslušného spoluvlastnického podílu na Společných pozemcích ze strany budoucích vlastníků jednotek v Budově A, Budově B a Budově C, a to společně s nabytím vlastnického práva k příslušným jednotkám v Budově A, Budově B a Budově C.
- B.2. S ohledem na výše uvedené se smluvní strany nyní dohodly na následujícím postupu:
- i. Poté, co dle Geometrického plánu dojde k zápisu Nového pozemku p. č. 1278/2 a pozemku p. č. 6742 do katastru nemovitostí, smluvní strany spolu uzavřou Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude závazek smluvních stran uzavřít za stanovených podmínek Kupní smlouvu o převodu příslušného spoluvlastnického podílu

ke Společným pozemkům z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího (dále jen „**SOSBK na Společné pozemky**“), popř. přímo Kupní smlouvu o převodu příslušného spoluvlastnického podílu ke Společným pozemkům z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího (dále jen „**Kupní smlouva na Společné pozemky**“).

- ii. Příslušný spoluvlastnický podíl na Společných pozemcích připadající na Budoucího kupujícího bude v SOSBK na Společné pozemky, resp. v Kupní smlouvě na Společné pozemky stanoven jako poměr velikosti podlahové plochy všech jednotek, které má Budoucí kupující nabýt dle SOSBK na jednotky v Budově A k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově A, Budově B a Budově C, kdy velikost tohoto spoluvlastnického podílu bude činit 541/3081 (dále jen „**Spoluvlastnický podíl Budoucího kupujícího**“).
- iii. Kupní cena za Spoluvlastnický podíl Budoucího kupujícího byla dohodou smluvních stran stanovena na částku ve výši 2.472.268,- bez DPH a 2.768.940,16 Kč vč. DPH v zákonné výši (12%) (dále jen „**Kupní cena za Spoluvlastnický podíl**“). Kupní cena za Spoluvlastnický podíl může být změněna s ohledem na změnu zákonné výše DPH vztahující se k budoucímu předmětu převodu (Spoluvlastnickému podílu). V případě, že v době po uzavření této dohody dojde ke změně právních (zejména daňových) předpisů, principiálně měnících pravidla nebo sazby jakýchkoliv daní pojících se k převodům a prodejům nemovitostí, dojde i k úpravě Kupní ceny za Spoluvlastnický podíl.
- iv. S ohledem na provázanost uzavření Kupní smlouvy na jednotky s uzavřením Kupní smlouvy na Společné pozemky, se smluvní strany dohodly, že Kupní smlouva na Společné pozemky, za předpokladu jejího řádného odsouhlasení zastupitelstvem města Políčka, bude uzavřena současně s Kupní smlouvou na jednotky, ne však dříve než Kupní smlouva na jednotky.
- v. V případě, že z důvodů stanovených v SOSBK na jednotky nebude uzavřena Kupní smlouva na jednotky, resp. od SOSBK na jednotky bude kteroukoliv ze smluvních stran z důvodů v ní stanovených řádně odstoupeno, smluvní strany se dohodly, že nebudou nadále vázány povinností uzavřít SOSBK na Společné pozemky, resp. Kupní smlouvu na Společné pozemky, uvedenou v této dohodě. Tato podmínka, resp. návaznost Kupní smlouvy na Společné pozemky na Kupní smlouvu na jednotky bude současně zanesena i do SOSBK na Společné pozemky bude-li SOSBK na Společné pozemky uzavírána.
- vi. V případě, že v okamžiku, kdy podle SOSBK na jednotky bude možné uzavřít Kupní smlouvu na jednotky, ale nebude z objektivních důvodů možné uzavřít i Kupní smlouvu na Společné pozemky, mohou Smluvní strany na základě jejich dohody uzavřít nejprve Kupní smlouvu na jednotky a posléze, po odpadnutí překážky objektivně bránící uzavření Kupní smlouvy na Společné pozemky, i Kupní smlouvu na Společné pozemky. Pro vyloučení jakýchkoliv budoucích rozporů však Budoucí prodávající a Budoucí kupující shodně prohlašují, že záměrem, resp. závazkem obou smluvních stran je jak budoucí převod vlastnického práva k jednotkám dle SOSBK na jednotky, tak budoucí převod vlastnického práva ke Spoluvlastnickému podílu Budoucího kupujícího. Smluvní strany tak vyvinou maximální úsilí a součinnost k tomu, aby byl tento záměr, resp. závazek smluvních stran bez dalšího naplněn.

B.3. Budoucí kupující bude povinen přispívat na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami Společných pozemků, přičemž tyto náklady na správu, provoz, opravy a údržby ponese poměrně podle velikosti Spoluvlastnickému podílu Budoucího kupujícího. Bližší úpravu pravidel hospodaření se Společnými pozemky pak upraví Dohoda o užívání Společných

pozemků, která bude mezi jednotlivými spoluvlastníky uzavřena v okamžiku převodu příslušného spoluvlastnického podílu na Společných pozemcích z Budoucího prodávajícího na budoucí vlastníky jednotek v Budově A.

- B.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že pozemek p.č. 1278/2 je ke dni podpisu této dohody zatížen zákazem zcizení a zatížení do doby dokončení stavby Budovy A, Budovy B a Budovy C bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího; zákaz zcizení a zatížení je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Svitavy, pro katastrální území Polička pod č.j. V-3883/2023-609 (dále jen „**zákaz zcizení a zatížení**“) Budoucí kupující se zavazuje, že pro účely budoucího prodeje Spoluvlastnického podílu na Společných pozemcích Budoucímu kupujícímu, vydá Budoucímu prodávajícímu písemný souhlas se zcizením Nového pozemku p. č. 1278/2, resp. s Budoucím prodávajícím před uzavřením Kupní smlouvy na Společné pozemky uzavře Dohodu o zániku zcizení a zatížení, na jejímž základě bude z katastru nemovitostí vymazán věcně právní zákaz zcizení a zatížení Nového pozemku p. č. 1278/2.
- B.5. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že příslušná část pozemku p. č. 1278/2 je zatížena věcným břemenem cesty a stezky ve prospěch pozemku parc. č. 1175, k.ú. Polička, zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Svitavy, pro katastrální území Polička pod č.j. V-7002/2023-609 a že příslušná část pozemku p. č. 1278/2 bude v rozsahu vymezeném geometrickým plánem zatížena služebnostmi ve prospěch vlastníků jednotek v Budově A, popsány v článku B.1. SOSBK na jednotky a dále služebností stezky a cesty ve prospěch pozemku p.č. 1294/2, v obci a k.ú. Polička.

C.

Ostatní a závěrečná ujednání

- C.1. Strany vylučují možnost postoupení této dohody ve smyslu § 1895 a násl. občanského zákoníku třetí osobě.
- C.2. Tato dohoda může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma jejími účastníky. Tuto dohodu lze zrušit pouze písemně.
- C.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato dohoda ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- C.4. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této dohody podle zákona o registru smluv zajistí budoucí kupující.
- C.5. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- C.6. Nedílnou součástí této dohody je:
- příloha č. 1 – Geometrický plán (kopie)
 - příloha č. 2 - Situační plán

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Budoucí nabytí nemovité věci bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Poličky č. 9 ze dne 19.6.2025.

V Poličce dne 7.7.2025

Za Budoucího prodávajícího:

.....
Helena Pazderová
jednatel STV byty Polička s.r.o.

V Poličce dne 2.7.2025

Za Budoucího kupujícího:

.....
Jaroslav Martinů
starosta města Polička