

Město Rýmařov, IČO: 00296317, DIČ: CZ00296317,
se sídlem náměstí Míru 230/1, 795 01 Rýmařov,
zastoupeno Ing. Luďkem Šimko - starostou,
(dále jen „*Budoucí prodávající*“),

a

Patrik GEHRLEIN, r.č. [REDAKCE]
bytem [REDAKCE] 795 01 Rýmařov,
(dále jen „*Budoucí kupující*“),
(dále také společně jako „*Smluvní strany*“)

uzavírají dle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

a

SMLOUVU O OPRÁVNĚNÍ ZŘÍDIT STAVBU

Článek 1 **Úvodní ustanovení**

1. **Budoucí prodávající** je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 164 pro katastrální území Janušov, obec Rýmařov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště v Bruntále, a to:
 - pozemku **parc. č. 59** – zahrada, o výměře 778 m².
2. **Budoucí prodávající** výslovně prohlašuje, že svého vlastnického práva nepozbyl převodem na jinou osobu, ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z listu vlastnictví, a že je tudíž oprávněn s výše uvedenými nemovitostmi nakládat.
3. **Budoucí kupující** má zájem o koupi nově vzniklého pozemku parc. č. 59/2 – zahrada, o výměře 720 m² (dále jen „*Pozemek*“), označenému v geometrickém plánu č. 417-169/2018, potvrzeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, dne 02.11.2018 pod č. PGP-842/2018-801, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „*GP*“), za účelem výstavby rodinného domu (dále také jako „*Stavba*“) a **Budoucí prodávající** hodlá **Pozemek** prodat pouze za tímto účelem.
4. **Budoucí prodávající** dále prohlašuje, že **Pozemek** nevykazuje technické závady bránící jeho řádnému užívání, neváznou na něm žádné dluhy ani zástavní práva či jiné právní vady. **Budoucímu prodávajícímu** podle svého prohlášení a v souladu se zápisem v katastru nemovitostí ke dni podpisu smlouvy není známo, že by byl předmět prodeje zatížen věcnými právy třetích osob.

Článek 2 Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je povinnost Smluvních stran uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemku, jejíž obsah je obecně ujednáno v čl. 4 této smlouvy, způsobem a za podmínek sjednaných v této smlouvě.

Článek 3 Podmínky uzavření Kupní smlouvy

1. Kupní smlouva bude uzavřena na písemnou výzvu Budoucího kupujícího, přičemž Budoucí kupující je oprávněn zaslat Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy (dále jen „Výzva“) teprve po splnění následujících podmínek:
 - a) nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy uhradí Budoucímu prodávajícímu na jeho účet č. **19-1421771/0100**, VS **8300000015**, 50 % z kupní ceny s DPH sjednané v čl. 5 této smlouvy, tedy částku ve výši **88.596 Kč** (slovy: Osmdesátosmtisícpětsetdevadesátšest korun českých) a
 - b) nabude právní moci stavební povolení či jiné opatření příslušného orgánu veřejné správy umožňující řádné zahájení Stavby na Pozemku.Přílohou výzvy musí být listina (postačí prostá kopie) prokazující splnění podmínky v odst. 1 písm. b) tohoto článku.
2. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu po doručení Výzvy Budoucího kupujícího bez zbytečného odkladu po prověření oprávněnosti Výzvy, tj. po ověření, zda byly splněny obě podmínky v odst. 1 tohoto článku.
3. V případě, že Budoucí kupující nezašle Budoucímu prodávajícímu Výzvu do jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká dnem následujícím po marném uplynutí stanovené lhůty.
4. Pro případ zániku této smlouvy, z kteréhokoliv důvodu sjednaného v této smlouvě, aniž by došlo k uzavření Kupní smlouvy, je Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu zaplacenou částku, a to nejpozději do 30 dnů ode dne zániku této smlouvy a ve stejné lhůtě je Budoucí kupující povinen předat Budoucímu Prodávajícímu Pozemek.

Článek 4 Obsah budoucí kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že za podmínek této smlouvy uzavřou kupní smlouvu níže uvedeného obsahu s těmito podstatnými náležitostmi:

A **Předmět koupě**

1. *Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 164 pro katastrální území Janušov, obec Rýmařov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště v Bruntále, a to:*
 - pozemku **parc. č. 59** – zahrada, o výměře 778 m².
2. *Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví nově vzniklý pozemek parc. č. 59/2 – zahrada, o výměře 720 m² (dále jen „Pozemek“), včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství v celém rozsahu svého vlastnického práva k věci a umožnit Kupujícímu nabýt k nemovitosti vlastnické právo a Kupující se zavazuje nemovitosti od Prodávajícího převzít do svého výlučného vlastnictví za účelem výstavby rodinného domu, specifikovaného projektovou dokumentací s názvem „.....“, zpracovanou (dále jen „Stavba“) a současně zaplatit prodávajícímu kupní cenu ve výši sjednané v čl. této smlouvy.*

3. Pozemek je označen v geometrickém plánu č. 417-169/2018, potvrzený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, dne 02.11.2018 pod č. PGP-842/2018-801, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, a který je uveden v Příloze (dále jen „GP“).
4. Kupující se zavazuje, že do 12 měsíců od uzavření této smlouvy vybuduje na Pozemku minimálně základy a základovou desku Stavby (dále jen „Termín dokončení“), pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Lhůta sjednaná v předchozím odstavci může být na základě dohody Smluvních stran přiměřeně prodloužena písemným dodatkem k této smlouvě.

B Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně **146.440 Kč bez DPH** (slovy: Jednoštyřicetšesttisícčtyřistačtyřicet korun českých), k níž bude připočtena daň z přidané hodnoty dle aktuální sazby v době podpisu této smlouvy. Kupní cenu Kupující uhradí na běžný účet Prodávajícího, číslo **19-1421771/0100, VS: 8300000015**, vedený u Komerční banky, a.s., před podpisem této kupní smlouvy, nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy.
2. Prodávající potvrzuje, že část kupní ceny ve výši Kč již byla připsána na účet Prodávajícího dne
3. Pro případ, že Kupující nezplatí Prodávajícímu kupní cenu ve stanoveném termínu a ve výši sjednané v odst. 1 tohoto článku, tato smlouva zaniká.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku této smlouvy dle předchozího odstavce, Prodávající převede část kupní ceny uhrazené Kupujícím dle odst. 2 tohoto článku na účet Kupujícího, a to do 30 dnů ode dne zániku této smlouvy a ve stejné lhůtě je Kupující povinen vrátit Prodávajícímu Pozemek.

C Ostatní ujednání obsažená v Kupní smlouvě

1. V případě, že Kupující nedodrží termín pro vybudování základů a základové desky Stavby, aniž by porušení této povinnosti bylo zhojeno oboustranně podepsaným dodatkem k této smlouvě, má Prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty Kupujícím ve výši 20 % z celkové kupní ceny bez DPH.
2. Řádné splacení smluvní pokuty dle předchozího odstavce bude zajištěno blankosměnkou vlastní (dále jen "blankosměnka") vystavenou Kupujícím (dále také jako „Dlužník“) ve prospěch Prodávajícího (dále také jako „Věřitel“), jejíž převzetí Věřitel podpisem této smlouvy potvrzuje.
3. Blankosměnka je vystavená dle následující specifikace:
 - a) s místem vystavení: Rýmařov
 - b) s datem vystavení: (den podpisu této smlouvy)
 - c) na řad: města Rýmařov
Rýmařov, PSČ 795 01, náměstí Míru 230/1,
IČO: 00296317
 - d) s domicilem u: města Rýmařov
Rýmařov, PSČ 795 01, náměstí Míru 230/1,
 - e) s doložkou: Bez protestu
 - f) podepsanou výstavcem: (Dlužník)
4. Blankosměnka je v době svého vystavení nevyplněná v údajích:
 - a) směnečné sumy a
 - b) data splatnosti,přičemž v ostatních nevyjmenovaných podstatných náležitostech směnečných považují Smluvní strany vystavenou blankosměnku za doplněnou.
5. Dlužník uděluje Věřiteli právo doplnit blankosměnku v chybějících údajích, jestliže marně uplyne termín pro vybudování základů a základové desky Stavby a Smluvní strany se nedohodnou na prodloužení termínu oboustranně podepsaným dodatkem k této smlouvě.

6. *Dlužník uděluje Věřiteli právo doplnit blankosměnku v chybějících údajích následujícím způsobem:*
 - a) *v údajích směnečné sumy doplní částku, která bude odpovídat výši sjednané smluvní pokuty a*
 - b) *v údajích data splatnosti doplní Věřitel kterýkoliv den po dni, ve kterém nastane skutečnost uvedená v odst. 5 tohoto článku.*
7. *Věřitel se zavazuje, že bude Dlužníka, tj. výstavce blankosměnky informovat o skutečnosti, že použil blankosměnku jako zajištění zaplacení své pohledávky a současně jej vyzve, aby k datu splatnosti směnky směnku zaplatil.*
8. *Doplněnou a tedy plnohodnotnou směnku je Věřitel oprávněn použít k uspokojení jakékoliv pohledávky Věřitele vzniklé na základě závazkového vztahu z této smlouvy, popř. vzniklé v přímé souvislosti s ním.*
9. *Věřitel ve svém sídle a formou osobního předání předá Dlužníkovi originál blankosměnky bez zbytečného odkladu poté, co Dlužník vyrovná veškeré závazky a pohledávky vzniklé z této smlouvy Věřiteli. O osobním předání bude pořízen písemný zápis.*
10. *Prodávající prohlašuje, že Pozemek nevykazuje technické závady bránící jeho řádnému užívání, nevážnou na něm žádné dluhy ani zástavní práva či jiné právní vady. Prodávajícímu podle svého prohlášení a v souladu se zápisem v katastru nemovitostí ke dni podpisu smlouvy není známo, že by byl Pozemek zatížen věcnými právy třetích osob.*
11. *Veškeré poplatky spojené s uzavřením této smlouvy včetně poplatku za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Kupující.*

Článek 5

Kupní cena, platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně **146.440 Kč bez DPH**, celkem kupní ceně **177.192 Kč s DPH** (slovy: Jednostosedmdesátstisícjednostodevadesát dva korun českých).
2. Smluvní strany se závazně dohodly, že celá kupní cena bude převedena na účet číslo **19-1421771/0100, VS: 8300000015**, vedený u Komerční banky, a.s., a vypořádána takto:
 - a) Budoucí kupující uhradí 50 % kupní ceny s DPH, tedy částku ve výši 88.596 Kč na výše uvedený účet Budoucího prodávajícího nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy.
 - b) Zbývající část kupní ceny, tedy částku ve výši 88.596 Kč, Budoucí kupující uhradí před podpisem Kupní smlouvy, nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy.
3. V případě, že Budoucí kupující neuhradí část kupní ceny ve výši a termínu dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tato smlouva se od počátku ruší.

Článek 6

Oprávnění provést stavbu

1. Uzavřením této smlouvy budoucí, Budoucí prodávající v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) uděluje Budoucímu kupujícímu a jím pověřeným osobám právo provést Stavbu na Pozemku v souladu s příslušnými povoleními správních orgánů nezbytných pro realizaci Stavby.
2. Tento souhlas nenahrazuje povolení orgánů veřejné správy. Uvedené změny a úpravy, včetně výstavby Stavby, budou provedeny na náklady Budoucího kupujícího a nebudou po Budoucím prodávajícím požadovány, a to ani při ukončení tohoto smluvního vztahu, kdy nedojde k naplnění účelu této smlouvy.
3. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje strpět výkon práva Budoucího kupujícího na provedení Stavby.
4. Oprávnění Budoucího kupujícího provést Stavbu na Pozemku se zakládá bezúplatně.

5. Tato smlouva bude přílohou žádosti Budoucího kupujícího v řízení podle stavebního zákona, kterou Budoucí kupující prokáže své oprávnění provést stavbu.
6. Budoucí kupující bere tímto na vědomí, že Budoucí prodávající není odpovědný za napojení budoucí Stavby na inženýrské sítě.
7. Budoucí kupující zajistí na své náklady vynětí Pozemku ze zemědělského půdního fondu, pokud to bude k realizaci Stavby zapotřebí.
8. Obě Strany se dohodly, že na smluvní vztah, založený touto smlouvou, nedopadají věcně právní účinky práva stavby, tj. výslovně vylučují použití ust. § 1240 a souvisejících ust. občanského zákoníku.

Článek 7 **Ostatní ujednání**

1. Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje se, že nezatíží Pozemek žádnými jinými věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy, právy nájmu, právem stavby, právy užívání či jinými právy třetích osob a zajistí, aby právní a faktický stav Pozemku do uzavření Kupní smlouvy odpovídal prohlášení a zárukám v tomto odstavci obsaženým.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že:
 - a) se osobně a důkladně seznámil se stavem Pozemku, zejména geologickým podložím, s existencí inženýrských sítí a liniových staveb, vedoucích nad nimi nebo pod nimi, s možnostmi napojení na sítě, s územním plánem pro danou lokalitu, podmínkami pro výstavbu,
 - b) na jeho osobu nebyl podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce, a že všechny tyto skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí,
 - c) u správce daně ani u jiných institucí neexistují žádné finanční závazky Budoucího kupujícího ani třetích osob veřejnoprávního charakteru,
 - d) má dostatečně zajištěno financování Stavby na Pozemku.
3. Budoucí kupující je oprávněn užívat Pozemek výlučně k účelu uvedenému v této smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv shora uvedená prohlášení či ujištění ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit na základě písemného oznámení doručeného druhé smluvní straně. Pro tento případ se aplikuje čl. 3 odst. 4 této smlouvy.
5. Smluvní strany jsou povinny vynaložit veškeré úsilí potřebné k uzavření Kupní smlouvy za podmínek vymezených v této smlouvě a dále si Smluvní strany navzájem poskytnou součinnost k dosažení účelu této smlouvy a bez zbytečného odkladu se budou informovat o všech skutečnostech týkajících se účelu této smlouvy.

Článek 8 **Předání Pozemku**

1. Budoucí prodávající předal Budoucímu kupujícímu Pozemek při podpisu této smlouvy, což Smluvní strany stvrzují svými níže uvedenými podpisy.
2. Tímto dnem na Budoucího kupujícího přechází nebezpečí škody na Pozemku. Budoucí kupující je povinen nahradit Budoucímu prodávajícímu škodu vzniklou po převzetí Pozemku Budoucím kupujícím, a to i po případném zániku této smlouvy.
3. Budoucí kupující nesmí bez písemného souhlasu Budoucího prodávajícího umožnit užívání Pozemku nebo jeho částí jinými osobami.

Článek 9

Odstoupení od smlouvy

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, může od této smlouvy odstoupit kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu.
2. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší, vyjma nároku na zaplacení odstupného dle odst. 3 tohoto článku.
3. Smluvní strana, která od smlouvy odstoupí bez udání důvodů, je povinna zaplatit druhé smluvní straně odstupné ve výši 20 % z kupní ceny bez DPH, a to na účet druhé smluvní strany a za podmínek sjednaných v tomto článku.
4. V případě odstoupení kterékoliv ze smluvních stran od této smlouvy je Budoucí kupující povinen vrátit Budoucímu prodávajícímu Pozemky včetně všech jeho součástí a příslušenství, a to nejpozději do 30 dnů ode dne odstoupení od této smlouvy.
5. Budoucí prodávající je naproti tomu povinen vrátit Budoucímu kupujícímu zálohu zaplacenou dle čl. 5 odst. 2 písm. a) této smlouvy zvýšenou o případné zhodnocení Pozemků, provedeného v době od podpisu této smlouvy do odstoupení od této smlouvy, pokud má toto zhodnocení pro Budoucího prodávajícího hospodářský význam, avšak sníženou o ocenění všech právních i faktických vad váznoucích na Pozemcích ke dni odstoupení od této smlouvy.
6. V případě, že od této smlouvy odstoupí Budoucí prodávající, je společně se zálohou dle odst. 5 tohoto článku povinen vyplatit Budoucímu kupujícímu i odstupné ve výši 20 % z kupní ceny bez DPH.
7. V případě, že od této smlouvy odstoupí Budoucí kupující, je Budoucí prodávající oprávněn vyplatit Budoucímu kupujícímu zálohu dle odst. 5 tohoto článku sníženou o odstupné ve výši 20 % z kupní ceny bez DPH.
8. Záloha na kupní cenu, zvýšená nebo snížená o odstupné, bude Budoucím prodávajícím vyplacena bez zbytečného odkladu poté, co mu bude známa její výše na základě znaleckého posudku. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku pro účely majetkového vypořádání je povinna uhradit ta smluvní strana, která od této smlouvy odstoupí. Ve znaleckém posudku bude oceněno případné zhodnocení Pozemků a právní i faktické vady váznoucí na Pozemcích.

Článek 10

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“). Smluvní strany se dohodly, že na tuto smlouvu a právní vztah jí založený se neuplatní § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
2. Budoucí kupující výslovně souhlasí se zpracováním svých údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Budoucí kupující bere na vědomí, že jeho osobní údaje, zejména jméno, příjmení, RČ, bydliště, případně i číslo účtu, je Budoucí prodávající oprávněn zpracovávat, v souladu s Nařízením EU č. 2016/679 (GDPR), na základě plnění smlouvy o smlouvě budoucí i smlouvy kupní, a to po dobu 10 let od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a kupní smlouvy v souladu s povinností uchovávat daňové doklady podle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhou ze Smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v registru smluv Budoucí prodávající bez zbytečného odkladu po jejím podpisu oběma Smluvními stranami a s anonymizovanými osobními údaji Budoucího kupujícího.

4. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou si budou navzájem doručovat osobním předáním písemnosti nebo na dodejku na adresu bydliště Budoucí kupujícího a sídla Budoucí prodávajícího. Pro případ doručování prostřednictvím pošty si Smluvní strany sjednávají, že zásilka je druhé smluvní straně doručena desátým dnem ode dne jejího odeslání první smluvní stranou, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna emailových či jiných elektronických zpráv.
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom jeho vyhotovení.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Souhlas k uzavření této smlouvy mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím vyslovilo Zastupitelstvo města Rýmařova na svém zasedání dne 20.09.2018 přijetím usnesení č. 1040/26/18. Záměr prodeje schválilo Zastupitelstvo města Rýmařov na svém zasedání dne 28.06.2018 usnesením č. 989/25/18. Tento byl pak od 04.07.2018 do 31.08.2018 zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Rýmařov.

Příloha: kopie GP

V Rýmařově dne 01.02.2019

Za Budoucího prodávajícího:

Za Budoucího kupujícího:

.....
Ing. Luděk Šimko
starosta

.....
Patrik Gehrlein