



MUJIP0081TJH

SML019000012

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu § 1785 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Město JILEMNICE**, IČ 00275808, se sídlem Masarykovo náměstí 82, 514 01 Jilemnice, zastoupené starostou Mgr. Vladimírem Richterem  
na straně jedné a dále v textu jako „budoucí prodávající“

a

**Laušman a Malý s.r.o.**, IČ 28792556, se sídlem Metyšova 150, 514 01 Jilemnice, zastoupené jednatelem Mgr. Vítězslavem Malým  
na straně druhé a dále v textu jako „budoucí kupující“

společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“

tuto

## SMLOUVU O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ:

I.

### Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající je na základě Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků V-3523/2014-608 ze dne 19.6.2014 výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemkové parcely ppč. 148/1, orná půda, o výměře 14551 m<sup>2</sup> v k.ú. Jilemnice, obec Jilemnice, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.
2. Budoucí prodávající připravuje na základě urbanistické studie zástavby Nouzov z r. 2015 projekt zástavby městské lokality Nouzov, a to na vymezené části pozemku ppč. 148/1 o předpokládané výměře cca 12 081 m<sup>2</sup>. Navržený stavební program obsahuje výstavbu 6 bytových jednotek (6 řadových domů), 10 samostatně stojících rodinných domů a zasiťování včetně komunikace.
3. Budoucí prodávající zajistí na celý stavební program uvedený v bodu I.2. této smlouvy vydání pravomocného územního rozhodnutí, včetně geometrického oddělení jednotlivých stavebních a dalších pozemků určených k zástavbě v tomto stavebním programu podle podmínek uvedených v příloze č. 2.

II.

### Předmět smlouvy

1. Budoucí kupující prohlašuje, že má vážný zájem o koupi stavebního pozemku za účelem výstavby rodinného domu (řadového rodinného domu) a 5/15 společného pozemku v rámci stavebního programu uvedeného v článku I.2. této smlouvy za podmínek stanovených v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Předmětem převodu dle budoucí kupní smlouvy bude část pozemkové parcely ppč. 148/1 označená jako stavební pozemek ppč. 148/39 o výměře 1.432 m<sup>2</sup> včetně souvisejícího podílu o velikosti 5/15 na části pozemku ppč. 148/28 o výměře 391 m<sup>2</sup> společného pro celou lokalitu (sdílený pobytový prostor rezidentů), a to tak jak je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy, kterou je geometrický plán č. 1938-7/2018 vyhotovený [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
3. Obě smluvní strany se vzájemně zavazují, že za podmínek stanovených touto smlouvou o budoucí kupní smlouvě uzavřou kupní smlouvu, podle které budoucí prodávající prodá nemovitosti popsané v bodu II.2. této smlouvy budoucímu kupujícímu (dále jen „kupní smlouva“).
4. Budoucí kupující se zavazuje, že provede na své náklady skrývku ornice ze stavebního pozemku a její odvoz na pozemek ppč. 1723/14 v k. ú. Jilemnice. Pozemek ppč. 1723/14 určil

zemědělec, který na pozemku hospodaří. Zemědělec z určeného pozemku bude provádět rozvoz ornice na další pozemky, které obhospodařuje, na své náklady. Budoucí kupující bere na vědomí, že bez uzavření dohody se zemědělcem není možné vydat územní rozhodnutí.

5. Budoucí kupující bere na vědomí, že část pozemku ppč. 148/39 je dotčena služebností (právem chůze a jízdy pro vlastníka ppč. 148/14).

### III.

#### Kupní cena

1. Kupní cenu za nemovité věci, jak budou předmětem převodu podle bodu II.2. této smlouvy, si smluvní strany stanovily dohodou ve výši **1.000,- Kč/m<sup>2</sup>** + příslušná sazba DPH.

2. Kupní cenu ve výši **1.890.425,- Kč vč. DPH** (slovy: jeden milion osm set devadesát tisíc čtyři sta dvacet pět korun českých) se zavazuje budoucí kupující uhradit ve dvou splátkách takto: první splátku jako zálohu na kupní cenu ve výši **50.000,- Kč + DPH, celkem vč. DPH 60.500,- Kč** (slovy: šedesát tisíc pět set korun českých) budoucí kupující uhradí do 10-ti dnů od podpisu této smlouvy budoucí, druhou splátku jako doplatek kupní ceny ve výši **1.512.335,- Kč + DPH, tj. celkem vč. DPH 1.829.925,- Kč**, uhradí budoucí kupující do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy, oboje na účet budoucího prodávajícího vedený u [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Nebude-li druhá splátka kupní ceny ve sjednaném termínu uhrazena, budoucí prodávající má právo od této smlouvy i kupní odstoupit.

3. Návrh na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího podle obsahu kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude proveden po úhradě celé výše kupní ceny budoucím kupujícím, nejpozději však do 7 dnů ode dne uhrazení této ceny.

### IV.

#### Souhlas s převodem nemovitostí

Souhlas s uzavřením této smlouvy o budoucí kupní smlouvě schválilo Zastupitelstvo města Jilemnice dle ust. § 85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dne 13.9.2017 pod č. usnesení 79 /17 po splnění zákonných podmínek (tj. po zveřejnění záměru prodeje nemovitých věcí na základě usnesení ZM č. 81/16 od 27.10.2016 do 9.1.2017, na základě usnesení ZM č. 5/17 od 1.2.2017 do 17.3.2017 a na základě usnesení ZM č. 109/18 ze dne 12.12.2018.

### V.

#### Lhůta pro uzavření kupní smlouvy

Kupní smlouvu podle obsahu této smlouvy smluvní strany uzavřou do 31.5.2019. Pokud tato lhůta marně uplyne a nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak, platí, že smluvní strany od záměru uzavření kupní smlouvy odstoupili a budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu zálohu na kupní cenu ve výši 50 tis. Kč + DPH, a to nejpozději do 30.6.2019.

### VI.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy jsou závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu a každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis smlouvy.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že splnění práv a povinností touto smlouvou založených se lze domáhat soudní cestou.

4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- příloha č. 1 – geometrický plán č. 1938-7/2018
- příloha č. 2 – stavební program – Společné stavebně architektonické charakteristiky modelových domů.

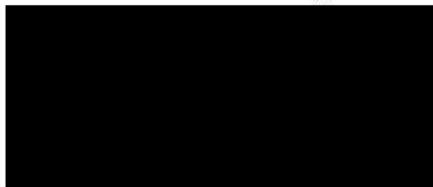
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich svobodné a vážně projevené vůle, při jejím uzavření nejednaly v tísní, před podpisem si smlouvu přečetly a jejímu obsahu zcela rozumí a souhlasí s ním. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jilemnicích dne .....15. 03. 2019.....

Za budoucího kupujícího:



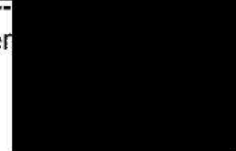
Mgr. Vítězslav Malý  
Laušman a Malý, s.r.o.



Za budoucího prodávajícího:



Mgr. Vladimír Richter  
starosta



VYKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz.	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
													ha	m <sup>2</sup>	
146	27	00	ost.plocha ost.komunik.	146	31	75	ost.plocha ost.komunik.			0	146	10001	27	00	celá
											148/1	10001	4	75	a+b
													31	75	
148/1	1	45	51 orná půda	148/1	24	68	orná půda			0	148/1	10001	24	57	c
											148/6	10001	11		d
													24	68	
				148/28	3	91	orná půda			2	148/1	10001	3	91	
				148/29	12	62	orná půda			2	148/1	10001	12	62	
				148/30	12	80	orná půda			2	148/1	10001	12	80	
				148/31	10	19	orná půda			2	148/1	10001	10	19	
				148/32	11	98	orná půda			2	148/1	10001	11	98	
				148/33	9	98	orná půda			2	148/1	10001	9	98	
				148/34	9	43	orná půda			2	148/1	10001	9	43	
				148/35	9	04	orná půda			2	148/1	10001	9	04	
				148/36	8	50	orná půda			2	148/1	10001	8	50	
				148/37	8	05	orná půda			2	148/1	10001	8	05	
				148/38	3	97	orná půda			2	148/1	10001	3	97	
				148/39	14	32	orná půda			2	148/1	10001	14	32	
				148/40	1	40	orná půda			2	148/1	10001	1	40	
148/6	36	55	ost.plocha ost.komunik.	148/6	36	44	ost.plocha ost.komunik.			0	148/6	10001	36	44	
	2	09	06		2	09	06								

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

rozdělení pozemku a změnu hranice

Vyhotovitel:

Číslo plánu: 1938-7/2018

Okres: Semily

Obec: Jilemnice

Katastrální území: Jilemnice

Mapový list: DKM Vrchlabí 3-7/32

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

viz seznam souřadnic

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]  
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1962/2000

Dne: 6.4.2018 Číslo: 16/2018

Spolehlivost a přesnost odpověď právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.

KÚ pro Liberecký kraj  
KP Semily  
Vlasta Zemanová  
PGP-306/2018-608  
2018.04.13 07:15:00 CEST

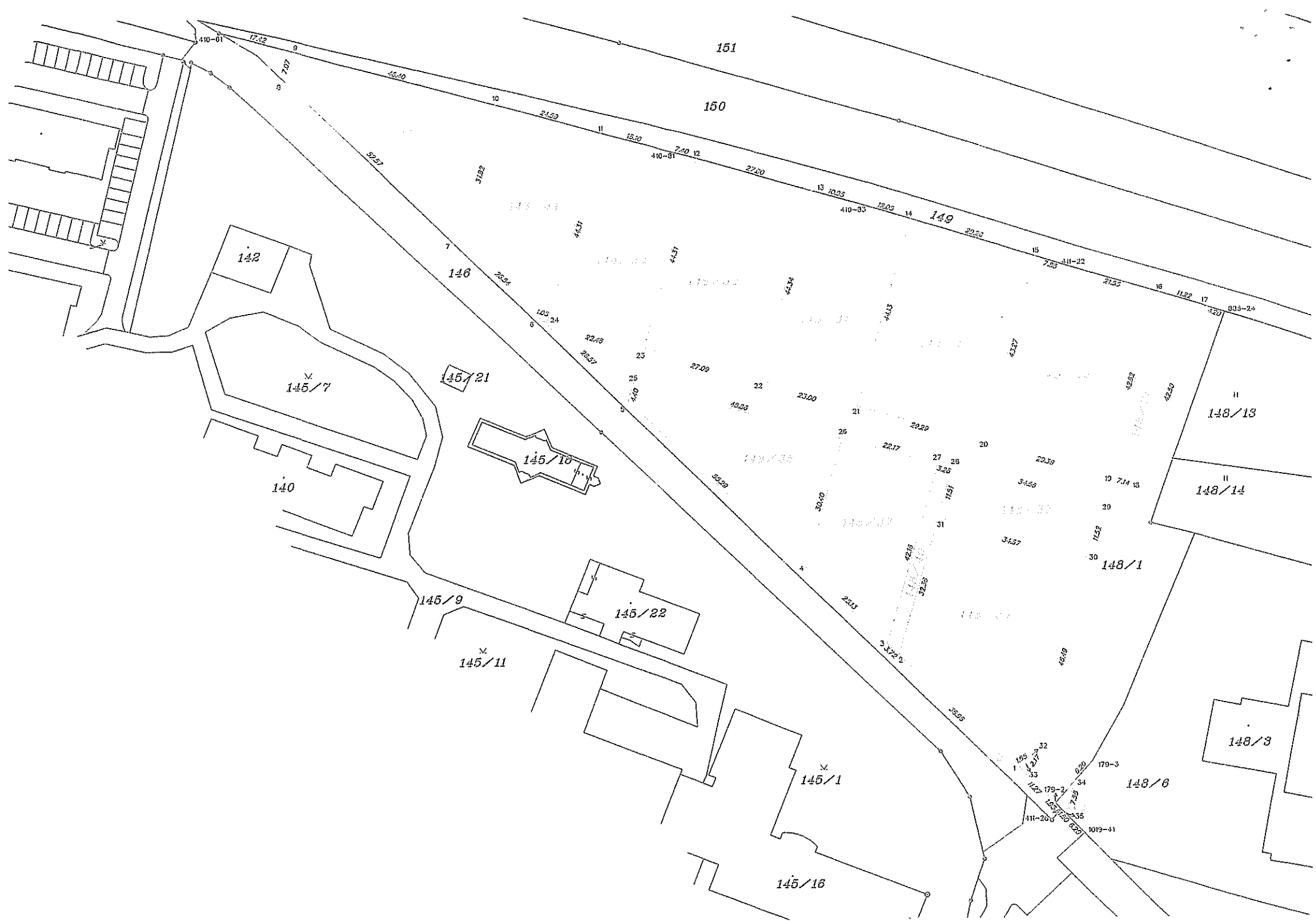
Stojnostpis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]  
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1595/96

Dne: 13.4.2018 Číslo: 29/2018

Tento stojnostpis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stojnostpisu geometrického plánu v listinné podobě.



151

150

149

142

148

145/7

145/21

145/10

140

145/22

145/9

145/11

145/1

145/18

148/13

148/14

148/1

148/3

148/8

110-01

17.22

7.07

45.10

10

24.59

11

15.70

2.40

12

27.20

13

10.25

14

12.05

15

7.25

11-22

27.55

16

11.22

17

035-2+

105

24

22.48

25

27.00

10.85

23.00

21

22.29

27

3.25

22.30

10

7.14

29

11.52

30

59.57

31.22

44.31

44.31

44.34

44.34

44.37

42.27

42.27

42.20

42.20

42.20

55.20

30.10

22.17

20

22.30

31

34.57

42.19

32.35

48.19

53.72

35.99

105

21.7

32

179-3

34

179-2

23

111-20

55

1019-11

# SPOLEČNÉ STAVEBNĚ ARCHITEKTONICKÉ CHARAKTERISTIKY MODELOVÝCH DOMŮ

Ve studii jsou popsány modely domů se vzorovým dispozičním uspořádáním. Pro všechny modely jsou navrženy dvě varianty vzhledu a řešení fasád, které udržují jednotný charakter lokality. Vzhledem k jisté flexibilitě modelových řešení je možné v navazujících projektových fázích dispoziční řešení interiéru variovat. Jednotlivé modely jsou do velké míry univerzální ve vztahu ke konstrukčnímu systému a míře vybavení technologiemi dle individuálního požadavku na obytný i energetický standard.

Objekty jsou navrženy, dle jednotlivého typu, jednopodlažní nebo jednopodlažní s obytným podkrovím. Modely 1,2 a 4 nejsou podsklepeny. Model 3 je podsklepen variantně. Konstrukční systém předpokládáme stěnový, do celkové tloušťky svislých obvodových konstrukcí 600 mm, variantně s obkladem z dodatečně neupravovaných prken, nebo omítaný. Vnitřní dělicí konstrukce odpovídají zvolenému systému obvodových konstrukcí, stejně tak vodorovné konstrukce. Založení domu reflektuje svažítost terénu.

Světlé výšky místností jsou navrženy v přízemí domu v obytných místnostech 2,6 m, v podkroví domu je nejvyšší světlá výška 2,5 m, hrana zalomení hambalkového krovu je v úrovni 1,8 m. Detailní zpracování interiéru je k řešení jednotlivými stavebníky v navazujících projektových fázích.

Sedlová střecha je u všech objektů navržena plechová bez přesahů z titanzinku se stojatou drážkou, se sklonem 35, respektive 26 °. Klempířské výrobky (oplechování atik a říms, venkovní parapety, svody, okapy apod.) jsou uvažovány z předzvětralého titanzinkového plechu.

Okna i dveře jsou uvažovány v antracitové barvě, předpokládáme hliníkové, nebo dřevohliníkové s dřevem směrem do interiéru.

Řešení fasád:

Fasády domů jsou navrženy tak, aby respektovaly charakter zástavby a malé měřítko souboru a jednotlivých domů. Pro charakter souboru je důležité udržet jednotný ráz a formu řešení částí

domu. V rámci souboru lze kombinovat dvě materiálové varianty finálního povrchu domu.

První variantou je provětrávaná fasáda, kde finální vrstva je tvořena obkladem s dodatečně neopracovaných prken, které přirozeně stárnou a získávají patinu. Jejich pravidelná údržba je proto minimální. Kombinace různě dlouhých dřevěných prvků obkladu vytváří příjemné drobnější měřítko. Do kompozice fasády jsou vhodně zapojeny posuvné stínící dřevěné prvky v rovině fasády.

Druhou variantou možného řešení vzhledu domů je kontaktní omítaná fasáda v lomené bílé až světle šedivé barvě. Omítaná fasáda reflektuje tradiční stavení menšího města. Pohledově se na fasádě výrazně uplatňují dřevěné stínící prvky možné předsunout před jednotlivá okna po kolejnicích.

Stínící panely vytváří charakteristický prvek na fasádě domu. Je specifický pro každou materiálovou variantu. Panely stínícího prvku jsou navrženy jako ocelové rámy vypíněné dřevěnými lamelami tak, že se střídá pole s lamelou a bez lamely tak, aby byla zachována transparentnost. Variantně je možné využít polohovatelné lamely a umožnit tak plné zastínění vnitřního prostoru. Panely jsou posuvné a je možné si volit míru zastínění. Prvky jsou na domě umístěny tak, že poskytují nejen potřebné zastínění, ale také pocit soukromí a bezpečí u oken směrem do ulice. Dle jednotlivých variant jsou stínící prvky navrženy v rovině fasády (dřevo) nebo v kolejnicích nad rovinou fasády (omítka).

Ostatní konstrukce:

Na pozemku je navržen carport – kryté parkovací stání – pro dva automobily. Carport je umístěn v zálivu na hraně pozemku. Variantně lze otevřený carport nahradit uzavřenou garáží. Carport je doplněn prostory pro skladování – skříně přístupné z prostoru carportu a malé sklady kolem průchodu do domu.

Na konstrukci carportu navazuje zastřešení přístupové cesty k domu, které je navrženo ve stejném charakteru jako carport, zajišťuje příchod tzv. suchou nohou od automobilu až ke vstupu do domu.

Konstrukce carportu a zastřešení je tvořena kombinací ocelových profilů a dřevěných prvků, zastřešeno prvky z průhledných materiálů. Konstrukce je popnutá popínavými rostlinami. Ve stejném duchu je řešena i vstupní branka a vrata vjezdu carportu a přístřešek na nádoby komunálního odpadu. Na pozemku jednotlivých domů jsou 2 parkovací stání.

V rámci zahrady lze doplnit další menší zahradní stavby nebo například koupací jezírko.

Díky svažitosti terénu vzniká pod hranou domů úložný prostor na skladování dřeva nebo zahradního náčiní.

Řešení parteru domů:

Pozemek je dělen dle charakteru jeho využívání a tomu odpovídá i materiálové řešení jednotlivých částí. V zálivu pro parkování je navržena zatravněovací betonová dlažba s mlatovým pásem se stromem a lavičkou. Od branky ke vstupu vedou betonové šlapáky. Na obývací prostor a vstup do domu navazuje dřevěná relaxační terasa, stíněná od pohledů z ulice. Zahrada za domem je řešena jako travnatá.