



Smlouva o budoucí kupní smlouvě

ve smyslu ust. § 1785 a násl. a ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ"),

(dále také „**Budoucí kupní smlouva**“)

kteřou uzavřeli níže uvedení účastníci:

1) **Město Moravský Krumlov**

se sídlem Moravský Krumlov, Klášterní náměstí 125, 672 11
IČ 00293199
zastoupeno starostou města, Mgr. Tomášem Třetinou

na straně jedné jako „**budoucí prodávající**“

a

2) **Jiří Kocanda**



na straně druhé jako „**budoucí kupující**“

(dále také samostatně „**Smluvní strana**“ nebo společně „**Smluvní strany**“)

o následujícím obsahu:

Článek I. Preambule

Smluvní strany tímto konstatují, že Město Moravský Krumlov je vlastníkem pozemků situovaných do lokality Novosady v Moravském Krumlově. Záměrem města Moravský Krumlov je připravit pozemky v uvedené lokalitě jako stavební pozemky pro plánovanou zástavbu 44 samostatně stojících rodinných domů s příslušenstvím. V době uzavření této Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále jen „Smlouva“) nejsou pozemky doposud rozparcelovány na jednotlivé stavební parcely, pozemky nejsou doposud zasíťovány a není zbudován příjezd po zpevněné účelové komunikaci.

K takto uvedeným pozemkům zbuduje Město Moravský Krumlov na své náklady technickou a dopravní infrastrukturu. Etapa přípravy stavebních parcel by neměla přesáhnout dobu trvání 2 let od podpisu této Smlouvy.

Dispoziční řešení budoucí zástavby rodinnými domy je zpracováno společností Atelier 99 s.r.o. a slouží jako poklad pro výběr konkrétního budoucího pozemku zájemcem o jeho koupi.

Smluvní strany tímto mezi sebou uzavírají tuto **Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen "Smlouva")**, kterou si účastníci upravují vzájemná práva a povinnosti, za kterých dojde ze strany města Moravský Krumlov (tj. budoucího prodávajícího) k prodeji předem označeného pozemku v uvedené lokalitě zájemci o koupi uvedeného pozemku (tj. budoucímu kupujícímu).

Článek II. Vymezení pojmů

Níže uvedené výrazy použité v této Smlouvě se budou vykládat následujícím způsobem, pokud ze znění Smlouvy nevyplývá jednoznačně jinak:

„**Pozemky**“ - znamená soubor pozemků ve vlastnictví Města Moravský Krumlov, nacházejících se v Moravském Krumlově, v lokalitě Novosady, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na LV 10001 pro obec Moravský Krumlov a katastrální území Moravský Krumlov, určených pro výstavbu rodinných domů. Přesná specifikace pozemků je obsažena v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy;

„**Předmět převodu**“ – znamená pozemek určený dle Dispozičního řešení budoucí zástavby rodinnými domy, zpracované společností Atelier 99 s.r.o., o jehož koupi má budoucí kupující zájem. Uvedený pozemek je pak označen v situační mapě, v Příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy;

„**Kupní Smlouva**“ – znamená smlouvu, která bude uzavřena v budoucnu mezi Smluvními stranami po splnění podmínek definovaných v čl. III této Smlouvy;

Článek III. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího uzavřít mezi sebou poté, co budou splněny podmínky, jak jsou tyto definovány v čl. III. odst. 3. této Smlouvy, Kupní Smlouvu, kterou bude na budoucího kupujícího převedeno vlastnické právo k Předmětu převodu blíže specifikovaného v čl. IV. této Smlouvy, za kupní cenu stanovenou dle čl. V. této Smlouvy.

2. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že k datu uzavření této Smlouvy není objektivně možné uvést veškeré údaje Kupní smlouvy s tím, že neuvedení těchto údajů (např. označení Předmětu převodu parcelním číslem a výměrou) nepovažují za vadu, jež by měla vliv na platnost či závaznost této Smlouvy či na závazek kterékoliv ze smluvních stran stanovený touto Smlouvou. V souvislosti s tím smluvní strany sjednávají, že chybějící údaje v textu Kupní smlouvy budou doplněny následně tak, aby odpovídaly skutečnému stavu v době uzavření Kupní smlouvy.

3. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 90 (devadesáti) pracovních dnů ode dne, kdy kterákoliv smluvní strana písemně vyzve druhou smluvní stranu. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna během účinnosti této Smlouvy zaslat písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy druhé smluvní straně ihned poté, co budou splněny veškeré následující podmínky (dále jen "Podmínky"):

- dojde ke geometrickému zaměření jednotlivých stavebních pozemků a jejich zapsání do katastru nemovitostí
- bude dokončena a zkolaudována dopravní a technická infrastruktura
- budou budoucím kupujícím zaplacen první a druhá splátka Kupní ceny tak, jak jsou stanoveny v této Smlouvě

Budoucí prodávající se zavazuje vyvinout veškeré úsilí směřující ke splnění těchto podmínek, jejichž splnění je dle této Smlouvy schopen ovlivnit, a to v čase, který je vyžadován ustanoveními této Smlouvy. Budoucí prodávající se mimo jiné zavazuje bez zbytečného odkladu po splnění příslušných podmínek zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Budoucí Smlouvy.

4. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni uzavření Kupní smlouvy dle této Smlouvy nebudou na Předmětu převodu váznout věcná břemena, zástavní práva ani jiná věcná práva či užívací práva třetích osob, která by omezovala výkon vlastnického práva s výjimkou těch, která vyplývají z platných právních předpisů a ze smluv se správci sítí a z oprav, provozu či údržby rodinných domů a s výjimkou případného zástavního práva zřízeného budoucím prodávajícím ve prospěch banky k zajištění hypotečního úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu na koupi Předmětu převodu.

Článek IV. Předmět převodu

1. Předmětem převodu dle této Smlouvy je:

☒ **stavební pozemek č. 06 o velikosti přibližně 1132 m²** – jak je zakreslen v situačním plánu, který vznikne na základě rozdělení Pozemků.

2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že dispoziční řešení a uváděná celková plocha Předmětu převodu mohou být v důsledku projektových úprav změněny. Strany prohlašují, že vymezení budoucího předmětu Smlouvy kupní tak, jak je popsán v této Smlouvě, považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité.

Článek V. Kupní cena

1. Kupní cena za budoucí Předmět převodu je sjednána dohodou smluvních stran ve výši **=1,481.000,-Kč**. V této ceně je již účtována příslušná daň z přidané hodnoty ve výši sazby platné v době podávání nabídky na pozemek takto :

| | |
|----------------------|-----------------|
| Kupní cena bez DPH : | 1,223.967,00-Kč |
| DPH | 257.033,00-Kč |
| Kupní cena vč. DPH | 1,481.000,00-Kč |

2. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den předání předmětu převodu budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu, na základě předávacího protokolu, nejpozději však den doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. Daň z přidané hodnoty je ke kupním cenám vypočtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni uzavření této Budoucí kupní smlouvy. V případě, že dojde ke změně právních předpisů, a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je strana prodávající povinna případný rozdíl daně vrátit straně kupující nebo strana kupující případný rozdíl daně zaplatit straně prodávající a to do 10-ti dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé straně. S ohledem na skutečnost, že záloha a doplatek budoucí kupní ceny budou budoucímu prodávajícímu zaplacený přede dnem uskutečnění zdanitelného plnění, tak

se DPH určí ve výši zákonem stanovení sazby k datu přijetí každé jednotlivé platby, a ke každé přijaté platbě bude vystaven daňový doklad.

Článek VI. Platební podmínky

1. Kupní cenu se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu takto:

a) **část Kupní ceny ve výši 10.000,-Kč** byla uhrazena budoucím kupujícím před uzavřením Budoucí kupní smlouvy formou složení rezervační jistoty, která se vysoutěžením pozemku stává zálohovou platbou na kupní cenu a uzavřením řádné kupní smlouvy bude započítána na kupní cenu

b) **druhá část Kupní ceny ve výši 296.200,-Kč** zaplatí budoucí kupující do 20 dní od uzavření této smlouvy na účet budoucího prodávajícího vedený u [REDACTED]

c) **zbývající část Kupní ceny ve výši 1.174.800,-Kč** s odpovídající výši DPH zaplatí budoucí kupující ve lhůtě do 2 měsíců od uzavření Kupní smlouvy do úschovy správce a následně bude vypořádána prostřednictvím správce za podmínek dohodnutých ve Smlouvě o správě kupní ceny.

Úhradou jakékoliv splátky Kupní ceny se rozumí připsání příslušné částky na účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. VI. odst. 1, písm. b) této Smlouvy.

2. Správce části Kupní ceny /viz písm. c)/ bude Advokátní kancelář Šopák, Palátová a partneři, s.r.o., IČO: 062 90 361, se sídlem ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, PSČ 669 02. Správce bude oprávněn a současně povinen peněžní prostředky, přijaté do úschovy, vyplatit na bankovní účet budoucího prodávajícího, resp prodávajícího - [REDACTED] a to do 5-ti pracovních dnů poté, kdy si správce vlastní činností zajistí následující listinu:

- výpis z listu vlastnictví, vedený pro Předmětu převodu, ze kterého bude patrné, že vlastníkem Předmětu převodu je budoucí kupující a že Předmět převodu nebude zatížen žádnými právními vadami a dále na tomto listu vlastnictví nebude vyznačena žádná plomba či poznámka, tj. právní vztahy nejsou dotčeny žádnou změnou, vyjma případného zástavního práva k zajištění pohledávky banky za budoucím kupujícím, vzniklé z důvodu poskytnutí úvěru na úhradu části Kupní ceny a vyjma zatížení Předmětu převodu vzniklým jednáním budoucího kupujícího.

Účastníci se dohodli, že správce je oprávněn získat tento výpis z LV pomocí dálkového přístupu přes internet, a to ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne následujícího po doručení vyrozumění Katastrálního úřadu Znojmo o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupní cena nebo její část může být budoucím kupujícím uhrazena z hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření nebo jiného typu úvěru. Smluvní strany se dohodly, že čerpání úvěru budoucího kupujícího bude provedeno do 10 dnů ode dne podání návrhu na vklad zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch banky, která poskytne budoucímu kupujícímu hypoteční úvěr na koupi Předmětu převodu. Zástavní smlouvu úvěrující banky budoucího kupujícího se zavazuje budoucí prodávající uzavřít teprve tehdy, co mu budoucí kupující předloží řádně uzavřenou úvěrovou smlouvu, nebo úvěrový příslib od úvěrující banky, ze kterého bude jednoznačně patrné, že budoucí kupující obdrží od této banky finanční prostředky v potřebné výši na koupi Předmětu převodu dle této Smlouvy.

4. Veškeré poplatky spojené s uzavřením této Smlouvy a Kupní Smlouvy a s vyřízením úvěru budoucího kupujícího a poplatky spojené s podáním návrhu na vklad zástavního i vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí budoucí kupující. Budoucí kupující bude taktéž hradit daň z nabytí nemovitých věcí.

5. Smluvní strany se současně dohodly na tom, že návrh na vklad dle řádné Kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán neprodleně po složení dohodnuté části Kupní ceny (viz čl. VI. odst. 1, písm. c) této Budoucí kupní ceny) do úschovy správci, a to prostřednictvím zmocněnce, Mgr. Lenky Palátové, advokátky, č. osv. ČAK 9939, společníka Advokátní kanceláře Šopák, Palátová a partneři, s.r.o., IČO: 062 90 361, se sídlem ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, PSČ 669 02.

Článek VII.

1. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo od této budoucí kupní smlouvy odstoupit v případě, že budoucí kupující nepřistoupí k uzavření a podpisu řádné kupní smlouvy ve sjednaném termínu a/nebo v případě, že ve lhůtě sjednané dle článku VI. Smlouvy nedojde ze strany budoucího kupujícího k úhradě dohodnuté kupní ceny.
2. V případě, že budoucí prodávající využije svého práva dle ust. článku VII. odst. 1) této Smlouvy, tj. od této Smlouvy odstoupit, zavazuje se tímto budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč. Takto sjednaná smluvní pokuta je splatná den následující po odstoupení budoucího prodávajícího od této Smlouvy. V souvislosti s tímto ujednáním budoucí kupující výslovně prohlašuje, že sjednanou smluvní pokutu co do její výše považuje za přiměřenou k povinnosti, kterou tato smluvní pokuta zajišťuje.
3. Využije-li budoucí prodávající své právo od této Smlouvy odstoupit, čímž vznikne budoucímu prodávajícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve smyslu ust. článku VII. odst. 2), je budoucí prodávající oprávněn započíst si přijatou část kupní ceny na smluvní pokutu a tudíž není povinen vrátit takto přijaté plnění na kupní cenu budoucímu kupujícímu, a to v rozsahu provedeného započtení. Zbývající část kupní ceny, po provedeném započtení, v nominální výši, v jaké byla tato cena přijata, je povinen budoucí prodávající vrátit budoucímu kupujícímu do 60-ti dnů od zániku této smlouvy, a to bezúročně.

Článek VIII.

Ostatní ujednání Kupní smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že součástí Kupní smlouvy budou i tato další ujednání :

- **Smlouva o zřízení předkupního práva** s následujícím obsahem :

Smluvní strany sjednají předkupní právo k Předmětu převodu ve prospěch prodávajícího, tzn. že předkupník (prodávající) prodává Předmět převodu s výhradou, že dlužník (kupující) mu ho nabídne ke koupi za kupní cenu sjednanou v Kupní Smlouvě, kdyby ho chtěl prodat či jinak úplatně nebo bezúplatně převést na třetí osobu (koupěchtivému). Výhrada předkupního práva bude zavazovat i dědice kupujícího. Předkupní právo bude sjednáno jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí. Předkupní právo bude zřízeno na dobu určitou, a to do přidělení popisného čísla a zápisu do příslušného veřejného registru, nedohodnou-li se účastníci jinak.

Obsahem takto zřízeného předkupního práva bude závazek dlužníka pro případ, že by chtěl Předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento Předmět převodu nabídnout předkupníkovi ke koupi. Nabídka ze strany dlužníka bude provedena písemně. Předkupník se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit dlužníkovi písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než osm dnů od přijetí nabídky. Předkupník je povinen zaplatit kupní cenu do tří měsíců po obdržení písemné nabídky kupujícího.

Použití ust. §2149 odst.1) zák. č. 89/2012 Sb., Obč. zák. se vylučuje a sjednává se, že prodávající není povinen splnit vůči kupujícímu ostatní podmínky sjednané mezi kupujícím a koupěchtivým v kupní smlouvě kromě zaplacení kupní ceny v souladu s ujednáním o tomto předkupním právu.

Prodávající je oprávněn domáhat se na koupěchtivém nebo jeho právním nástupci, jenž věc nabytí koupi nebo jiným způsobem, aby mu věc za příslušnou úplatu ve výši kupní ceny dle čl. III. této smlouvy převedl.

- **Závazek budoucího kupujícího** přihlásit sebe a osoby, které s ním budou sdílet rodinnou domácnost, k trvalému bydlišti na adrese Předmětu převodu, a to ve lhůtě nejpozději do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o kolaudaci (o povolení užívání) stavby rodinného domu postavené na Předmětu převodu, nedohodnou-li se účastníci jinak. Pro případ porušení tohoto závazku ze strany budoucího kupujícího bude v Kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 10 000,- Kč, se splatností do 7 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě

- **Závazek budoucího kupujícího** ve lhůtě do 7 let od uzavření Kupní Smlouvy vystavět na Předmětu převodu rodinný dům a současně v uvedené lhůtě zabezpečit přidělení popisného čísla a zápis do příslušného veřejného registru s tím, že lhůta sjednaná výše může být na základě dohody stran prodloužena dodatkem k uvedené smlouvě, jsou-li pro to dány závažné důvody. Pro případ porušení tohoto závazku ze strany budoucího kupujícího bude v Kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 50% kupní ceny Kč, se splatností do 7 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě

Článek IX.

Udělení souhlasu se stavbou rodinného domu

1. Budoucí prodávající uděluje v písemné podobě budoucímu kupujícímu souhlas, aby podal k příslušnému stavebnímu úřadu návrh návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na stavebním pozemku, jakož i návrh na vydání stavebního povolení, a to pro stavbu jednoho rodinného domu na stavebním pozemku. Tento souhlas bude dokladem o právu provést stavbu ve smyslu § 86 odst. 2, písm. a) a § 110 odst. 2, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
2. Budoucí prodávající tímto uděluje souhlas budoucímu kupujícímu, aby za účelem inženýrské činnosti, přípravy projektové dokumentace a případy stavby, vstupoval na stavební pozemek a prováděl přípravné stavební průzkumy v nezbytném rozsahu. Budoucí kupující odpovídá za všechny škody případně v této souvislosti vzniklé. V případě zániku této smlouvy jinak než jejím splněním, tj. uzavřením řádné kupní smlouvy, je budoucí kupující povinen do 30 ti dnů ode dne zániku této Budoucí kupní smlouvy vyklidit stavební pozemek od veškerých svých věcí, zejména pak odpadů a uvést stavební pozemek do stavu ke dni uzavření této Budoucí kupní smlouvy. V případě prodlení se splněním této povinnosti je pak budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení.
3. Odpovědnost za vydání všech veřejnoprávních povolení na stavbu rodinného domu leží výlučně na budoucím kupujícím. Veškeré kroky vedoucí k vydání takových veřejnoprávních povolení činí budoucí kupující vlastním jménem a na vlastní účet. Budoucí prodávající žádným způsobem negarantuje budoucímu kupujícímu, že na stavebním pozemku lze realizovat přesně takový stavební záměr, jako má nebo bude mít budoucí kupující. Mezi stranami je tedy nesporné pouze to, že na stavebním pozemku má být postaven rodinný dům.

Článek X.

Schvalovací doložka

1. Město Moravský Krumlov jako budoucí prodávající se zavazuje zveřejnit záměr prodat pozemek zákonem předepsaným způsobem a projednat tento budoucí převod v orgánech města tak, aby byly v souladu s ust. zákona č. 128/2000 Sb. vytvořeny všechny právní předpoklady pro uzavření řádné kupní smlouvy. Město Moravský Krumlov pak dále ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) tímto potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva č. xxxxxx na zasedání které se konalo dne 15.4.2019.
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že tato smlouva a případně i její budoucí dodatky mohou být budoucím prodávajícím uveřejněny ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“), neboť budoucí prodávající je mj. povinným subjektem dle citovaného zákona. Pro tyto případy je budoucí kupující povinen budoucího prodávajícího písemně upozornit na případné obchodní tajemství a jiné chráněné údaje vyplývající z této smlouvy, případně i jejich budoucích dodatků, které budou následně budoucím prodávajícím v uveřejňovaném textu anonymizovány.

Článek XI.
Doba platnosti Smlouvy

1. Nebude-li řádná Kupní Smlouva podepsána všemi účastníky nejpozději do 31.12.2020, platnost a účinnost této Smlouvy bez dalšího zaniká uplynutím následujícího dne, nedojde-li k písemné dohodě stran o přiměřeném prodloužení platnosti této smlouvy.

Článek XII.
Závěrečná ujednání

1. Účastníci této smlouvy o budoucí kupní smlouvě vzájemně prohlašují, že je jim známa skutečnost, že nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat ve smyslu ust. § 1787 NOZ, aby obsah budoucí smlouvy určil soud.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
3. Jakékoliv oznámení, žádosti, výzvy, souhlasy nebo jiné sdělení, jež jsou požadovány nebo povoleny touto Smlouvou, musí být písemné a budou považovány za doručené, pouze pokud budou doručeny osobně anebo zaslány doporučenou poštou na adresy Smluvních stran uvedených v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu, kterou může kterákoliv Smluvní strana určit jako adresu pro doručování písemným oznámením druhé Smluvní straně. Oznámení jsou považována za doručená dnem jejich skutečného obdržení, nebo kdy příjemce odmítne převzetí oznámení.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí, neboť tato vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a skutečnou vůli, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Moravském Krumlově, dne 6. V. 2019





