




S009P00S3IZI

Čís. 2018/001394/INV/OS

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy
a smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného
břemene-služebnosti

které níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle ustanovení § 1785 a následujících, podle ustanovení § 2079 a následujících a podle ustanovení § 1257 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“) smluvní strany:

1. Město Blansko,


zastoupené starostou **Ing. Jiřím Crhou**
se sídlem nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko
IČO: 00279943
DIČ: CZ00279943
bankovní spojení: 

ID datové schránky: ecmb355

jako budoucí prodávající a budoucí oprávněný na straně jedné

a

2. PYROTEK CZ, s.r.o.

zastoupená **Michalem Streckem**, jednatelem
se sídlem Poříčí 2534/24, 678 01 Blansko
IČO: 25326287
DIČ: CZ25326287
bankovní spojení: 

ID datové schránky: h9jvt3g

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 26053

jako budoucí kupující a budoucí povinný na straně druhé

Část A)

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy

Článek I.

Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 516/1 orná půda, parc.č. 516/2 orná půda, parc.č. 523/15 ostatní plocha, parc.č. 523/23 orná půda a parc.č. 541/30 ostatní plocha, vše v k.ú. Horní Lhota u Blanska, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na LV č. 10001 v obci Blansko a katastrálním území Horní Lhota u Blanska a pozemků parc.č. 961/1 ostatní plocha, parc.č. 961/7 ostatní plocha, 961/8 ostatní plocha, parc.č. 961/27 ostatní plocha, parc.č. 961/28 ostatní plocha, parc.č. 961/29 orná půda, 961/30 ostatní plocha, parc.č. 961/32 ostatní plocha, parc.č. 961/33 ostatní plocha, parc.č. 961/34 ostatní plocha, parc.č. 961/35 ostatní plocha, parc.č. 961/36 ostatní plocha, parc.č. 964 ostatní plocha, parc.č. 965/2 ostatní plocha, parc.č. 965/3 ostatní plocha, parc.č. 965/4 ostatní

plocha, parc.č. 967/5 orná půda, parc.č. 967/9 orná půda, parc.č. 967/10 ostatní plocha, parc.č. 967/11 orná půda, parc.č. 967/17 orná půda, parc.č. 967/18 ostatní plocha, parc.č. 984/2 ostatní plocha, parc.č. 984/23 ostatní plocha, parc.č. 984/55 ostatní plocha, vše v k.ú. Blansko, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na LV č. 10001 v obci Blansko a katastrálním území Blansko a prohlašuje, že vlastnické právo k těmto pozemkům dosud nepozbyl.

Článek II.

1. Na částech pozemků uvedených v Čl. I. této smlouvy o výměře cca 41.243 m² vybuduje budoucí kupující výrobní, skladovací a administrativní prostory firmy PYROTEK CZ, s.r.o., dle investičního a podnikatelského záměru budoucího kupujícího ze dne 03.04.2018 předloženého budoucímu prodávajícímu (dále jen „průmyslový areál“), a to v souladu s příslušnými dokumenty vydanými stavebním úřadem a případně dalšími dotčenými orgány státní správy, přičemž výstavba a využití vybudovaného průmyslového areálu musí být pro činnosti spadající pod CZ NACE 10 až 33.

2. Tato smlouva se uzavírá současně s nájemní smlouvou č. 2018/001393/INV/OS.

Čl. III.

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že spolu uzavřou kupní smlouvu, na jejímž základě budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu částí pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy o celkové výměře cca 41.243 m², zastavěné průmyslovým areálem a budoucí kupující tyto pozemky do svého výlučného vlastnictví přijme, a to za podmínek uvedených v této smlouvě.

2. Předmět budoucího prodeje je zakreslen ve snímku z katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako **Příloha č. 1** s tím, že bude následně oddělen z pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy geometrickým plánem, který bude též přílohou vlastní kupní smlouvy a jehož pořízení zajistí na své náklady budoucí kupující.

3. Budoucí prodávající seznámil budoucího kupujícího s tím, že na předmětu budoucího prodeje se nachází inženýrské sítě či jejich ochranná pásma a věcná břemena vedení inženýrských sítí. Náklady na případné přeložky inženýrských sítí nese budoucí kupující. Případné přeložky inženýrských sítí a případné přemístění věcných břemen na své náklady vyřídí a zrealizuje budoucí kupující s tím, že budoucí prodávající se zavazuje k tomuto vyřízení a realizaci poskytovat budoucímu kupujícímu maximální možnou součinnost a činit vše potřebné, co bude k vyřízení a realizaci budoucím kupujícím k přeložení inženýrských sítí a k přemístění věcných břemen potřeba.

4. Vynětí předmětu budoucího prodeje ze zemědělského půdního fondu zajistí na své náklady budoucí kupující s tím, že budoucí prodávající se zavazuje poskytovat budoucímu kupujícímu veškerou součinnost k tomuto vynětí nezbytnou.

Článek IV.

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se společně dohodli, že vlastní kupní smlouvu uzavřou na základě výzvy budoucího kupujícího, kterou je budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve dnem, kdy budou kumulativně splněny následující podmínky:

a) na pozemcích bude realizována stavba průmyslového areálu ve smyslu § 119 stavebního zákona, tj. bude vydán kolaudační souhlas nebo jiný naroveň tomuto souhlasu postavený dokument umožňující užívání průmyslového areálu,

b) předmět budoucího prodeje bude geometricky oddělen a bude vyhotoven geometrický plán na zaměření průmyslového areálu jako celku,

c) veškeré peněžité závazky budoucího kupujícího z nájemní smlouvy č. 2018/001393/INV/OS byly budoucímu prodávajícímu uhrazeny a

d) budoucí kupující zaplatil budoucímu prodávajícímu první a druhou zálohu na kupní cenu v souladu s článkem V. odst. 2. a 3. této smlouvy.

2. Strany se zavazují, že kupní smlouvu uzavřou ve lhůtě 6 měsíců ode dne učinění výzvy k jejímu uzavření, a to v případě, že budoucím kupujícím bude uhrazena celá kupní cena v souladu s článkem V. této smlouvy.

3. Budoucí kupující je oprávněn učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě max. 5 let ode dne uzavření této smlouvy.

4. Budou-li splněny podmínky dle čl. IV. bodu 1. a) až d), budoucí prodávající bude budoucím kupujícím řádně vyzván k uzavření vlastní kupní smlouvy a budoucí kupující uhradí celou kupní cenu, přesto nebude vlastní kupní smlouva uzavřena, má budoucí kupující právo domáhat se náhrady škody. Tím není dotčeno ustanovení čl. VIII. bodu 2 této smlouvy, když platí, že ujednání o smluvní pokutě v tomto případě nemá vliv na právo budoucího kupujícího na plnou náhradu škody vzniklé v důsledku neuzavření vlastní kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Článek V.

1. Cena předmětných pozemků je dohodou smluvních stran stanovena ve výši 435 Kč/m² + platná sazba DPH, slovy: čtyři sta třicet pět korun českých za jeden metr čtvereční plus platná sazba DPH, přičemž celková kupní cena bude vyčíslena na základě skutečné výměry odprodávaných částí pozemků stanovené geometrickým plánem. Smluvní strany shodně konstatují, že ve výši sjednané kupní ceny je zohledněn účel, pro který kupující bude předmětné pozemky kupovat a změna druhu a způsobu využití těchto pozemků v souladu se záměrem budoucího kupujícího uvedeným v čl. II. této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady kupní ceny tak, že se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu první zálohu na kupní cenu ve výši 1.000.000 Kč, slovy: jeden milion korun českých + platná sazba DPH do 30 dnů od uzavření této smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, a to na základě výzvy budoucího prodávajícího, kterou je budoucí prodávající povinen učinit ve lhůtě 14 dnů od uzavření této smlouvy.

3. Druhou zálohu na kupní cenu, jejíž výše bude odpovídat předpokládanému doplatku do 50% kupní ceny za prodej plochy pozemků průmyslového areálu + platná sazba DPH, které budou předmětem převodu dle této smlouvy, uhradí budoucí kupující do 30 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení či obdobného práva umožňujícího budoucímu kupujícímu zahájit výstavbu záměru uvedeného v čl. II. této smlouvy.

4. Doplatek kupní ceny, jejíž výše bude přesně vyčíslena po geometrickém zaměření prodávaných částí pozemků, uhradí budoucí kupující do 30 dnů po obdržení výzvy k úhradě učiněné budoucím prodávajícím (ne však dříve, než budoucí kupující učiní výzvu dle čl. IV.

této smlouvy) a před uzavřením vlastní kupní smlouvy tak, aby měl budoucí prodávající zbývající část kupní ceny na svém účtu před podpisem vlastní kupní smlouvy.

5. Úhradu kupní ceny, včetně záloh, provede budoucí kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady je považován den připsání částky na účet budoucího prodávajícího.

Článek VI.

Budoucí prodávající seznámil budoucího kupujícího se stavem předmětu budoucího prodeje včetně informací o technickém vybavení území, které se v této lokalitě realizovalo a budoucí kupující prohlašuje, že je mu stav předmětu prodeje znám. Dále rozvedeno v nájemní smlouvě č. 2018/001393/INV/OS.

Článek VII.

1. Budoucí kupující se zavazuje, že na své náklady zajistí geometrické zaměření odprodávaných částí pozemků uvedených shora a uhradí správní poplatek za vklad práv dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí tak, aby byla dodržena veškerá časová určení sjednaná touto smlouvou.

2. Budoucí kupující se zavazuje provést veškeré nutné činnosti za účelem dosažení kolaudace průmyslového areálu umístěného na předmětu budoucího prodeje nebo dosažení vydání jiného dokumentu umožňujícího užívání průmyslového areálu tak, aby mohla být naplněna veškerá ujednání daná touto smlouvou.

3. Budoucí kupující se zavazuje, že zajistí, aby využití průmyslového areálu, který vybuduje na předmětu budoucího prodeje dle této smlouvy, bylo v souladu s podmínkami Ministerstva průmyslu a obchodu, tzn. v oborech zpracovatelského průmyslu vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin, v oborech strategických služeb a v oblasti výzkumu a vývoje, tj. činnosti dle CZ-NACE 10-33 ([http://www.czso.cz/csu/klasifik.nsf/i/odvetvova_klasifikace_ekonomickych_cinnosti_\(okec\)](http://www.czso.cz/csu/klasifik.nsf/i/odvetvova_klasifikace_ekonomickych_cinnosti_(okec))), a to i v případě, kdy tyto nemovité věci převede do vlastnictví jiného, a to po dobu 10 let od podpisu této smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy.

4. a) Nebude-li možné záměr budoucího kupujícího uvedený v čl. II. této smlouvy zrealizovat z důvodů stojících mimo vůli budoucího kupujícího (např. předmětné pozemky nebudou vyňaty ze zemědělského půdního fondu, nebude vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení, nebude provedena odpovídající změna územního plánu, nepodaří se vyřídít přeložení inženýrských sítí a přemístění věcných břemen – bude-li to k realizaci záměru třeba, atd.) je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení nabývá účinnosti okamžikem, kdy bude doručeno budoucímu prodávajícímu a budoucí prodávající je povinen a zavazuje se bez zbytečného odkladu, nejpozději do 31. 01. následujícího roku od účinnosti odstoupení budoucímu kupujícímu vrátit uhrazenou zálohu na kupní cenu. Za nemožnost zrealizování záměru dle výše uvedeného se nepovažují dílčí technické změny staveb, či jejich nerealizace, pokud tato změna a nerealizace nemá významný dopad na objem a využití stavby průmyslového areálu.

b) V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy či ukončení této smlouvy jinak než uzavřením kupní smlouvy, a budoucí prodávající bude vracet zaplacené zálohy na kupní cenu po uplynutí 3 let od konce zdaňovacího období, ve kterém vznikla povinnost přiznat daň u původního uskutečněného zdanitelného plnění, nebo došlo k přijetí úplaty, vrátí budoucí prodávající na účet budoucího kupujícího zaplacenou zálohu sníženou o odvedenou výši DPH.

5. Budoucí kupující se zavazuje bezplatně umožnit napojení případného dalšího průmyslového areálu budovaného jiným zájemcem o průmyslovou zónu, jak je uvedeno v čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy, na budoucím kupujícím vybudovaný kanalizační systém.

Článek VIII.

1. Pokud budoucí kupující poruší ustanovení čl. V., odst. 2, 3 nebo 4 této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícím vedle zákonného úroku z prodlení zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč. Smluvní pokutu při porušení ustanovení čl. V., odst. 3 této smlouvy, je oprávněn budoucí prodávající požadovat za předpokladu, že budoucí kupující nezjedná nápravu závadného stavu ani do 5 dnů ode dne obdržení písemné výzvy budoucího prodávajícího.

Dosáhne-li prodlení budoucího kupujícího délkou třiceti (30) dnů ode dne obdržení výzvy je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to jednostranným právním jednáním. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy budoucímu kupujícímu.

2. Pokud nebude uzavřena kupní smlouva v termínu a postupem dle článku IV. této smlouvy, ač všechny podmínky k jejímu uzavření dle čl. IV. této smlouvy budou splněny, mají budoucí kupující i budoucí prodávající právo vyzvat druhou stranu písemně k uzavření kupní smlouvy. Pokud druhá strana ani do 30 dnů od doručení písemné výzvy k uzavření kupní smlouvy dobrovolně nesplní závazek uzavřít kupní smlouvu, je povinna druhé straně uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Tato smluvní pokuta se stane splatnou ve lhůtě určené v písemné výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo smluvních stran domáhat se nahrazení projevu vůle druhé smluvní strany, tedy uzavření kupní smlouvy, rozhodnutím soudu.

3. Smluvní pokutu je možno započíst z uhrazené zálohy kupní ceny.

4. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájemní smlouvy č. 2018/001393/INV/OS z důvodu její výpovědi ze strany budoucího prodávajícího, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy budoucímu kupujícímu. Tím není dotčeno právo na smluvní pokutu dle nájemní smlouvy a na náhradu škody vedle smluvní pokuty.

5. Tato smlouva končí i postupem dle čl. VI. odst. 1 písm. c) nájemní smlouvy č. 2018/001393/INV/OS.

Část B)

Smlouva o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene-slужebnosti

Článek IX.

1. Budoucí oprávněný je mimo jiné vlastníkem kanalizační stoky, která se nachází na části předmětu budoucího prodeje, jak je orientačně vyznačeno ve snímku z mapy, který je **Přílohou č. 2** této smlouvy. Při výstavbě průmyslového areálu vyvstane pravděpodobně nutnost přeložky či částečné přeložky této kanalizační stoky budoucím povinným.

2. Smluvní strany se dohodly, že budoucí povinný z věcného břemene-slужebnosti zřídí ve prospěch budoucího oprávněného z věcného břemene – slужebnosti a každého dalšího vlastníka kanalizační stoky, na dobu neurčitou věcné břemeno – slужebnost jako právo věcné, spočívající:

a) v povinnosti strpět umístění, provozování, opravy, rekonstrukce a přeložky kanalizační stoky, jak je uvedena v odst. 1 tohoto článku této smlouvy na částech pozemků, které jsou předmětem budoucího prodeje dle této smlouvy a to v její stávající nebo nové trase (tj. trase po přeložce) a které spočívá i v povinnosti strpět průchod a průjezd oprávněného a jím pověřených osob včetně potřebné mechanizace na pozemky v souvislosti s provozováním, opravami, rekonstrukcemi a přeložkami kanalizační stoky,

b) v povinnosti nevysazovat trvalé porosty, keře a stromy nad kanalizační stoku,

c) v povinnosti zdržet se výstavby staveb nad kanalizační stokou,

přičemž rozsah věcného břemene bude stanoven geometrickým plánem, jehož vyhotovení zajistí na své náklady budoucí povinný, a to tak, aby byla dodržena veškerá časová určení sjednaná smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy. Geometrický plán bude přílohou vlastní smlouvy o zřízení věcného břemene. Rozsah věcného břemene bude dán šířkou 3,30m na každou stranu od osy kanalizačního řadu.

2. Budoucí povinný se zavazuje strpět práva odpovídající věcnému břemenu – služebnosti a budoucí oprávněný tato práva odpovídající věcnému břemenu - služebnosti přijmout.

Věcné břemeno – služebnost bude zřízeno bezúplatně na dobu neurčitou.

Článek X.

1. Budoucí povinný a budoucí oprávněný se dále dohodli, že:

a) budoucí oprávněný oznámí budoucímu povinnému každý vstup na dotčené pozemky a bude co nejvíce šetřit jeho majetek,

b) budoucí oprávněný po provádění prací na dotčených pozemcích uvede dotčené pozemky vlastním nákladem do původního či náležitého stavu, zajistí dorovnání terénu,

c) v případě vzniku škod způsobených na dotčených pozemcích v souvislosti s provozem kanalizace uhradí budoucí oprávněný budoucímu povinnému tyto škody v souladu s platnými předpisy.

Část C) Závěrečná ujednání

Článek XI.

1. Návrh na vklad vlastnického a věcného práva dle vlastní kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti do katastru nemovitostí bude Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko podán oběma smluvními stranami společně, a to do pěti (5) pracovních dnů od uzavření vlastní kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti.

2. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko následně provede v katastru nemovitostí příslušné zápisy. V případě, že by řízení o povolení vkladu vlastnického a věcného práva k nemovitým věcem bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno nebo zastaveno, zavazují se smluvní strany provést veškerá právní jednání nebo změny ve vlastní kupní smlouvě a smlouvě o zřízení věcných břemen tak, aby došlo k úspěšnému provedení vkladu práv k předmětným nemovitým věcem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

3. K nabytí vlastnického a věcného práva dle vlastní kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti dojde vkladem do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.

Článek XII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.

2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí Občanským zákoníkem.

3. V případě změny daňových zákonů bude tato smlouva upravena v souladu s těmito zákony.

4. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že kterékoli ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým.

5. Smluvní strany jsou povinny ihned sdělit druhé straně případnou změnu adresy pro doručování. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou stranám doručovány přednostně prostřednictvím datové schránky. V případě, že bude doručováno prostřednictvím držitele poštovní licence a adresát zásilku nepřevzme, i když se zásilka dostane do sféry jeho dispozice, má se zásilka za doručenu k 10. dni ode dne jejího uložení u držitele poštovní licence.

6. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

7. Doložka dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

7.1 Záměr obce prodat nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době 14.02.2018- 05.04.2018.

7.2. Prodej nemovitých věcí byl schválen zastupitelstvem města Blansko dne 26.06.2018 – usnesením č. 17, zřízení věcného břemene – služebnosti a tato smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Blansko dne 11.06.2019 – usnesením č. 2, a to vždy nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.

8. Budoucí kupující a budoucí povinný souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zvláštními právními předpisy (zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů). Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí budoucí prodávající nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.

9. V souladu s § 4 Občanského zákoníku, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání a že si smlouvu před jejím podpisem přečetly.

Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech okolností.

10. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Snímek s vyznačením předmětu budoucího prodeje

Příloha č. 2: Snímek z mapy s orientačním vyznačením vedení kanalizační stoky

V Blansku dne 09 -09- 2019

V Blansku dne 09 -09- 2019

Budoucí prodávající:

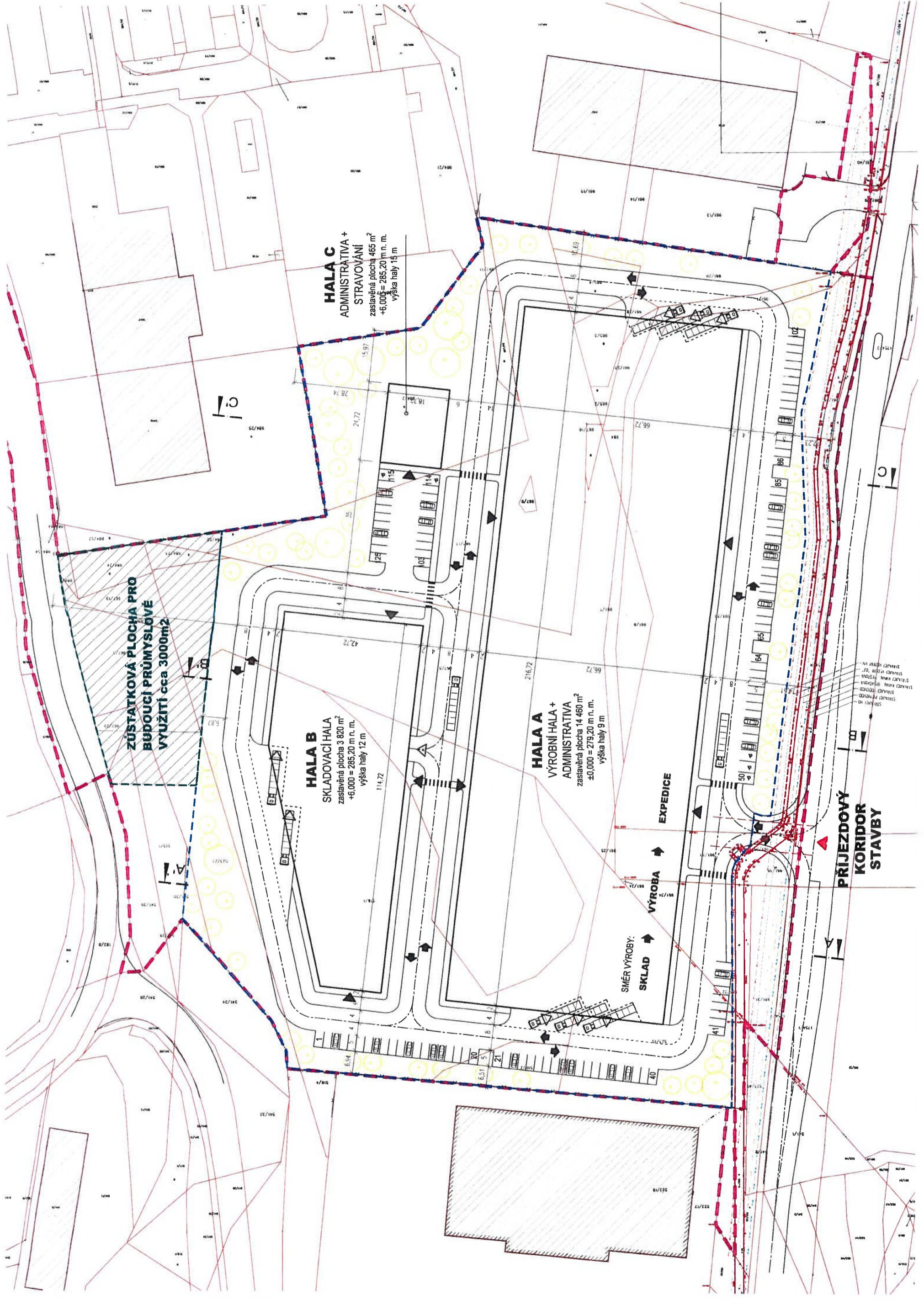
Budoucí kupující:



.....
Město Blansko
Ing. Jiří Crha
starosta

.....
PYROTEK CZ, s.r.o.
Michal Streck
jednatel

PLOCHA PRODEJE 41.243 m²



PLOCHA PRODEJE 41.243 m²

Příloha č. 2

