

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Budoucí prodávající:

Název:	Město Veselí nad Moravou
IČO:	00285455
Sídlo:	tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou
Zastoupený ve věcech smluvních:	JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D., starosta Tel.: +420 518 670 100 Email: starosta@veseli-nad-moravou.cz
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu:	19-1442991379/0800

Budoucí kupující:

Název:	SLÁDEK DENTAL STUDIO s.r.o.
IČO:	02457369
Sídlo:	Lipov 163, 696 72 Lipov
Spisová značka:	C 81402 vedená u Krajského soudu v Brně
Zastupuje:	MDDr. Petr Sládek, jednatel

a

Název:	Ortodoncie Sládek s.r.o.
IČO:	09771719
Sídlo:	Lipov 163, 696 72 Lipov
Spisová značka:	C 120810 vedená u Krajského soudu v Brně
Zastupuje:	MDDr. Martin Sládek, jednatel



Článek II. Prohlášení Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem mj. pozemků p.č. st. 2399, 3666/45, 4972, 8825, 8826, 8842, 8843, 8844 a 8845, obec Veselí nad Moravou, katastrální území Veselí – Předměstí, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.
2. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že je stavebníkem a budoucím vlastníkem obytného a komerčního komplexu s názvem „Rezidence Nová tržnice“ (dále jen „Projekt“) a v rámci tohoto Projektu je také stavebníkem a budoucím vlastníkem Polyfunkčního domu s označením „B“ o 4 nadzemních podlažích na pozemcích uvedených v odst. 1 tohoto článku (dále jen „Polyfunkční dům“).
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že za podmínek sjednaných v této Smlouvě zrealizuje výstavbu Projektu nejpozději k 31.12.2023 tak, aby byl po jejím dokončení Předmět budoucího převodu řádně zkolaudován a aby odpovídal specifikaci a parametrům sjednaným v této Smlouvě.
4. Budoucí prodávající si vyhrazuje případný posun termínu, uvedeného v předchozím odstavci, pokud bude zapříčiněn zejména nepředvídatelnými průtahy v průběhu zadávacího řízení na zhotovitele Projektu nebo bude zapříčiněn požadavky Budoucího kupujícího na změny projektu podle čl. VII. Smlouvy, které ovlivní připravované zahájení Projektu a/nebo řádné ukončení kolaudačního řízení z důvodů na straně Budoucího kupujícího.

Článek III. Předmět smlouvy

1. Obsahem této Smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu, kterou Budoucí prodávající převede na Budoucího kupujícího, do spoluvlastnictví obou účastníků této smlouvy na straně Budoucí kupující o stejné velikosti podílů, vlastnické právo k nebytovým prostorům specifikovaným v čl. IV. této Smlouvy (dále též „Předmět budoucího převodu“), a to v termínech uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku. Půdorys nebytových prostor tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající se zavazuje zaslat Budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy budou splněny všechny následující podmínky:
 - a) pravomocné rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o vyznačení jednotek dle ust. § 1166 občanského zákoníku do veřejného seznamu;
 - b) řádná kolaudace Polyfunkčního domu;
 - c) doručení oznámení o přidělení čísla popisného Polyfunkčního domu Budoucímu prodávajícímu.
3. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu do 60 kalendářních dnů od data, ke kterému Budoucí prodávající doručil Budoucímu kupujícímu podle odst. 2 tohoto článku výzvu k uzavření Kupní smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude Kupní smlouva uzavřena v sídle Budoucího prodávajícího v dohodnutém termínu, nejpozději však v poslední pracovní den pro její uzavření.
4. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v této Smlouvě budou doplněny v souladu s prohlášením vlastníka a takto budou obsaženy v Kupní smlouvě s tím, že za podstatné náležitosti Smlouvy týkající se předmětu Smlouvy, ceny a doby prodeje považují smluvní strany podmínky sjednané touto Smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že při vymezení bytových a nebytových jednotek budou příslušné spoluvlastnické podíly stanoveny poměrem podlahových ploch bytových a nebytových jednotek v domě k celkové podlahové ploše všech bytových a nebytových jednotek v Polyfunkčním domě.

Článek IV. Předmět budoucího převodu

1. Předmětem budoucí kupní smlouvy budou nebytové prostory s označením v době podpisu této Smlouvy jako č. BI-1 o výměře 85,80 m², BI-2 o výměře 93,70 m², BI-3 o výměře 74,30 m², BI-4 o výměře 106,70 m², a BI-5 o výměře 90,80 m², umístěné v 1. nadzemním podlaží Polyfunkčního domu s označením „B“, spoluvlastnický podíl na společných částech Polyfunkčního domu a spoluvlastnický



podíl na pozemku (dále též i jen jako „Nebytový prostor“). Technický popis Základního vybavení Nebytového prostoru tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že údaje o výměrách, velikostech místností, velikostech spoluvlastnických podílů atp. jsou pouze orientační. Přesné údaje budou stanoveny po dokončení výstavby na základě zaměření skutečného provedení a v kupní smlouvě se proto mohou některé údaje o převáděném Nebytovém prostoru lišit, přičemž rozdíly mezi údaji uvedenými v této Smlouvě a údaji skutečnými v rozsahu +/- 3 % (tři procenta) nemají vliv na kupní cenu.
3. S Nebytovým prostorem bude spojen spoluvlastnický podíl na společných částech Polyfunkčního domu a spoluvlastnický podíl na pozemku. Velikost spoluvlastnického podílu bude určena dle ust. § 1161 občanského zákoníku podle poměru velikosti podlahové plochy Nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech jednotek v Polyfunkčním domě.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že Budoucí kupující uspěl ve veřejné soutěži na prodej nebytových jednotek specifikovaných v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy, určených původní projektovou dokumentací k použití převážně jako samostatné prodejny, přičemž zamýšleným účelem užívání Budoucího kupujícího je jejich použití jako společné zdravotnické/ordinační zařízení, což vyžaduje dílčí změny projektové dokumentace a bude mít vliv na výslednou výši budoucí kupní ceny, jak je blíže popsáno zejména v člancích V. a VII. Smlouvy. Technický popis Zvláštního vybavení Nebytového prostoru na základě požadavků Budoucího kupujícího tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, půdorys nebytových prostor upravených podle požadavků Budoucího kupujícího tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

Článek V.

Kupní cena předmětu budoucího převodu

1. Kupní cena za Předmět budoucího převodu specifikovaného v čl. IV této Smlouvy byla stanovena na základě výsledku veřejné soutěže o Nebytový prostor se Základním vybavením, ve které podal Budoucí kupující nejvhodnější nabídku. Kupní cena za Předmět budoucího převodu činí **20.757.000,- Kč** (slovy: dvacet milionů sedm set padesát sedm tisíc korun českých) bez DPH (dále jen „Vstupní kupní cena“). Vstupní kupní cena včetně 21% DPH činí **25.115.970,- Kč**.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že Vstupní kupní cena byla nabídnuta Budoucím kupujícím ve výši cca 46.000,- Kč bez DPH za 1 m² nebytového prostoru s tím, že zejména s ohledem na požadavky související se změnou dispozic Předmětu budoucího převodu vyjádřil Budoucí kupující ve své nabídce ochotu podílet se na zvýšených nákladech Projektu až do výše 50.000,- Kč bez DPH za 1 m², dohodly se smluvní strany – v souladu se schváleným usnesením Zastupitelstva města Veselí nad Moravou - na závazku budoucího kupujícího:
 - a) akceptovat odůvodněné zvýšení Vstupní kupní ceny, maximálně ale do výše 50.000,- Kč bez DPH za 1 m², a to dle skutečně vynaložených nákladů Projektu zjištěných zejména v rámci zadávacího řízení na zhotovitele Projektu, a
 - b) finančně se podílet na skutečně vyčíslených nákladech na úpravu předmětu převodu před jeho dokončením, které budou na základě požadavků Budoucího kupujícího na předmětu převodu prováděny.
3. Z důvodů a za dodržení všech podmínek a omezení uvedených v předchozím odstavci pod písm. a) tedy akceptuje Budoucí kupující podpisem této smlouvy případné navýšení Vstupní kupní ceny podle skutečně vynaložených nákladů na výstavbu Projektu v rozsahu předmětu převodu, a to ve výši, která mu bude Budoucím prodávajícím předložena s vyčíslením skutečně vynaložených nákladů; o tyto náklady bude navýšena Vstupní kupní cena a bude tvořit Základní kupní cenu.
4. Budoucí kupující se dále z důvodů uvedených v odstavci 2 tohoto článku Smlouvy pod písm. b) zavazuje, že se bude finančně podílet na skutečně vyčíslených nákladech na úpravu Předmětu budoucího převodu před jeho dokončením, které budou na základě jeho požadavků na Předmětu budoucího převodu prováděny; Základní kupní cena tedy bude dále navýšena způsobem, uvedeným v čl. VII. této Smlouvy (dále jen „Cílová kupní cena“).
5. V souladu s odst. 2 písm. d) čl. V. Pravidel o nejvhodnější nabídce na prodej nebo pronájem nebytových prostor v rámci projektu „Rezidence Nová tržnice“ ve Veselí nad Moravou (dále jen „Pravidla“) se do kupní ceny započítává jistota ve výši 250.000 Kč, kterou Budoucí kupující uhradil za účast ve veřejné soutěži o Nebytový prostor.



6. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady kupní ceny:
 - a) Budoucí kupující uhradí částku odpovídající 10 % ze Vstupní kupní ceny (2.075.700,- Kč, včetně 21% DPH 2.511.597,- Kč), uvedené v odst. 1 tohoto článku Smlouvy, snížené o uhrazenou jistotu ve výši 250.000 Kč, tedy částku ve výši **2.261.597 Kč** včetně 21% DPH, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy,
 - b) zbývající část Cílové kupní ceny Budoucí včetně příslušné sazby DPH kupující uhradí nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy.
7. Oba účastníci Smlouvy na straně Budoucího kupujícího zaplatí kupní cenu Budoucímu prodávajícímu společně a nerozdílně.
8. Úhrady obou částí kupní ceny učiní Budoucí kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. **19-1442991379/0800** pod variabilním symbolem shodným s IČO plátce (02457369 nebo 09771719, podle oběma účastníky na straně Budoucího kupujícího dohodnutého způsobu a podílu na úhradě kupní ceny v rámci jejich dlužnické solidarity podle odst. 6).
9. Ke kterékoliv části kupní ceny bude vždy připočtena DPH ve výši stanovené platnými a účinnými právními předpisy k okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění.
10. Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování koupě předmětu budoucího převodu prostřednictvím peněžního ústavu poskytne na žádost Budoucího kupujícího v nezbytně nutném rozsahu součinnost při zřízení zástavního práva k převáděnému Nebytovému prostoru ve prospěch financujícího peněžního ústavu.

Článek VI. Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:
 - a) Budoucí kupující neuhradí první část kupní ceny ve výši nebo lhůtě stanovené touto Smlouvou,
 - b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou druhé části kupní ceny po dobu delší než 15 kalendářních dnů po splatnosti,
 - c) z důvodů na straně Budoucího kupujícího nedojde k uzavření Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě dvou měsíců po termínu stanoveném touto Smlouvou.
2. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit:
 - a) pokud nedojde z důvodů na straně Budoucího prodávajícího k dokončení stavby Nebytového prostoru ani v dodatečné lhůtě šesti měsíců po termínu stanoveném touto Smlouvou,
 - b) z důvodů na straně Budoucího prodávajícího nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě dvou měsíců po termínu stanoveném touto Smlouvou.
3. Budoucí kupující není oprávněn odstoupit od smlouvy podle odst. 2 písm. a) tohoto článku v případech, kdy bylo prodlení Budoucího prodávajícího s dokončením stavby Nebytového prostoru způsobeno jeho prodlením s poskytnutím potřebné součinnosti, zvláště při změně dispozičních úprav podle čl. VII. Smlouvy, a v případě vyšší moci. Za vyšší moc se pokládají okolnosti, které vznikly nezávisle na vůli Budoucího prodávajícího po uzavření této Smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy. O dobu trvání vlivu vyšší moci se automaticky prodlužuje doba plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
4. V případě, že Budoucí prodávající bude postupovat dle odst. 1 písm. a) tohoto článku, je oprávněn taktéž k náhradě škody, která mu vznikla s přípravou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na prodej Předmětu budoucího převodu, a to ve výši 250.000 Kč. Budoucí kupující tímto dává souhlas k započtení jistoty za účast ve veřejné soutěži o Předmět budoucího převodu na náhradu škody.
5. V případě, že Budoucí prodávající bude postupovat dle odst. 1 písm. b) a c) tohoto článku, je oprávněn taktéž k náhradě škody, která mu vznikla s přípravou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku a s přípravou Předmětu budoucího prodeje, a to ve výši odpovídající 3 % z celkové Kupní ceny Nebytového prostoru, zvýšené o částku zahrnující úpravu dispozičního provedení dle čl. VII. této Smlouvy. Budoucí kupující tímto dává souhlas k započtení částky, vypočtené dle předchozí věty tohoto odstavce, na složenou jistinu a v potřebné výši též na první část platby kupní ceny.



Článek VII.

Úprava dispozičního provedení předmětu budoucího převodu

1. Budoucí kupující před popisem Smlouvy požádal Budoucího prodávajícího o změnu vybavení a provedení dispozičních úprav Nebytového prostoru nad rámec stanovený technickým popisem Základního vybavení Nebytového prostoru (Příloha č. 2 Smlouvy), a to nejméně v rozsahu technického popisu Zvláštního vybavení Nebytového prostoru (Příloha č. 3 Smlouvy) a změn dispozičního uspořádání místností (Příloha č. 4 Smlouvy).
2. Realizací úprav Nebytového prostoru v rozsahu jeho Zvláštního vybavení (Příloha č. 3 Smlouvy) a změn dispozičního uspořádání místností (Příloha č. 4 Smlouvy) dojde ke zvýšení Základní kupní ceny; toto zvýšení budou představovat zejména náklady, spojené s realizací potřebných změn podle změněné projektové dokumentace a náklady na odměnu autora projektové dokumentace za vypracování požadovaných změn v projektové dokumentaci, a v součtu se Základní kupní cenou budou tvořit Cílovou kupní cenu; výši Cílové kupní ceny oznámí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu bez zbytečného odkladu po jejím konečném zjištění.
3. Jakékoliv další úpravy či vybavení Nebytového prostoru, které nejsou součástí Základního a Zvláštního vybavení, si zajistí Budoucí kupující na vlastní náklad.
4. Budoucí kupující bere na vědomí, že požadavky podle tohoto článku mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neohrožujícím datum dokončení stavby Projektu a neodporujícím celkové koncepci při realizaci Projektu. Konečné rozhodnutí o provedení požadovaných dispozičních úprav má Budoucí prodávající, který bude v této věci vázán stanoviskem autora projektové dokumentace Projektu, případně jeho zhotovitele.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Budoucí kupující se zavazuje při užívání Nebytového prostoru respektovat jednotné grafické řešení (jednotný vizuál) jeho venkovní (uliční) části, tak jak bude předloženo Budoucím prodávajícím.
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že parkování motorových vozidel jeho zaměstnanců a klientů pro potřeby užívání Nebytového prostoru bude zajištěno zřízením dostatečného počtu veřejných parkovacích míst v lokalitě Projektu včetně možnosti zřízení potřebného počtu vyhrazených parkovacích míst v souladu s obecně závaznou vyhláškou o místním poplatku za užívání veřejného prostranství.
3. Tato Smlouva, včetně jejich příloh, je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato Smlouva byla uzavřena v sídle Budoucího prodávajícího a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
5. Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami. Smluvní strany dále sjednávají, že tuto Smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením písemného dodatku s podpisy obou smluvních stran.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Za zveřejnění v registru smluv odpovídá Budoucí prodávající.
7. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv omylu. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.
9. Záměr Budoucího prodávajícího, města Veselí nad Moravou, uzavřít tuto Smlouvu byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2008 Sb., o obcích, vyvěšen na úřední desce města Veselí nad Moravou, a to od 30.11.2021 do 16.12.2021 a schválen Radou města Veselí nad Moravou usnesením č. 4/82/RMV/2021 ze dne 29.11.2021.



10. Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Veselí nad Moravou na svém 14. zasedání dne 16.12.2021 usnesením č. 10/14/ZMV/2021.

11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto Přílohy:

- Příloha č. 1 – Půdorys Nebytového prostoru (v původní podobě)
- Příloha č. 2 – Technický popis Základního vybavení Nebytového prostoru
- Příloha č. 3 – Technický popis Zvláštního vybavení Nebytového prostoru
- Příloha č. 4 – Půdorys Nebytového prostoru (po změnách podle čl. VII.)

Ve Veselí nad Moravou dne _____ 2022

za Budoucího prodávajícího:

za Budoucího kupujícího:

JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D.
starosta města Veselí nad Moravou

MDDr. Petr Sládek
jednatel SLÁDEK DENTAL STUDIO s.r.o.

MDDr. Martin Sládek
jednatel Ortodoncie Sládek s.r.o.

Příloha č. 1 – Půdorys Nebytového prostoru (nabízeného ve výběrovém řízení)

Příloha č. 2 – Technický popis Základního vybavení Nebytového prostoru

Příloha č. 3 – Technický popis Zvláštního vybavení Nebytového prostoru

Příloha č. 4 – Půdorys Nebytového prostoru (po změnách podle čl. VII.)