

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“)

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
Zastoupený ve věcech technických:	Ing. Marie Kotásková, vedoucí odboru ekonomického Tel.: +420 518 670 150 Email: kotaskova@veseli-nad-moravou.cz
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu:	19-1442991379/0800,

Budoucí kupující:

Manželé:

Jméno a příjmení:	David Fortelný
Rodné číslo	██████████
Trvalé bydliště:	████████████████████

a

Jméno a příjmení:	Lenka Fortelná
Rodné číslo	██████████
Trvalé bydliště:	████████████████████

Článek II. Prohlášení Budoucího prodávajícího

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je mj. vlastníkem pozemků p.č. 8825, 8826 a 3666/45, 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 komplexu s nazvaného „Rezidence Nová tržnice“ (dále jen „Projekt“) a v rámci tohoto Projektu je také stavebníkem a budoucím vlastníkem polyfunkčního domu s označením „A“ 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 31.5.2024 tak, aby byl po jejím dokončení předmět budoucího převodu řádně zkolaudován a aby odpovídal specifikaci a parametrům sjednaným v této Smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, kterou Budoucí prodávající převede do společného jmění manželů účastníků na straně Budoucí kupující vlastnické právo k bytové jednotce specifikované v čl. IV. této Smlouvy (dále též „Předmět budoucího převodu“), a to v termínech uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku. Situační plán Bytové jednotky 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: 1) pravomocné rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o vyznačení bytových jednotek dle ust. § 1166 občanského zákoníku do veřejného seznamu, 2) řádná kolaudace Polyfunkčního domu, 3) doručení oznámení o přidělení čísla popisného Polyfunkčního domu Budoucímu prodávajícímu.
3. Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu do 60 dnů od data, ke kterému Budoucí prodávající doručil Budoucímu kupujícímu podle odst. 3 tohoto článku výzvu k uzavření kupní smlouvy. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude kupní smlouva uzavřena vždy 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 jednotek budou příslušné spoluvlastnické podíly stanoveny poměrem podlahových ploch bytových jednotek v domě k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek v Polyfunkčním domě.

Článek IV. Předmět budoucího převodu

1. 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 na základě Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle ust. § 1166 občanského zákoníku, a proto se v budoucí kupní smlouvě mohou některé údaje o převáděné bytové jednotce lišit, přičemž rozdíly mezi údaji uvedenými v této Smlouvě a údaji skutečnými v rozsahu +/- 3 % (tři procenta) nemají vliv na kupní cenu.
2. Budoucí bytová jednotka č. AIV-2 zahrnuje byt o velikosti 56,7 m², umístěný ve 4. nadzemním podlaží Polyfunkčního domu, spoluvlastnický podíl na společných částech Polyfunkčního domu a spoluvlastnický podíl na stavbou Polyfunkčního objektu dotčených pozemcích, uvedených v čl. II., odst. 1 této smlouvy (dále též „Bytová jednotka“).
3. Příslušenstvím Bytové jednotky bude sklepní kóje č. AI.013 s užitnou plochou 2,05 m², umístěna v 1. nadzemním podlaží Polyfunkčního domu; k jednotce bude náležet právo výlučného užívání balkonu o výměře 4,9 m².
4. S Bytovou jednotkou bude spojen spoluvlastnický podíl na společných částech Polyfunkčního domu a spoluvlastnický podíl na stavbou Polyfunkčního objektu dotčených pozemcích, uvedených v čl. II., odst. 1 této smlouvy. Velikost spoluvlastnického podílu bude určena dle ust. § 1161 občanského



zákoníku podle poměru velikosti podlahové plochy Bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek v Polyfunkčním domě.

Článek V. Kupní cena předmětu budoucího převodu

1. Celková kupní cena za předmět budoucího převodu specifikovaný v čl. IV této Smlouvy byla stanovena na základě výsledku veřejné soutěže o Bytovou jednotku, ve které podal Budoucí kupující nejvhodnější nabídku. Kupní cena za předmět budoucího převodu činí **3 600 000,- Kč** (slovy: tři miliony šest set tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty (dále jen jako „Kupní cena“).
2. V souladu s odst. 8 čl. III. Pravidel o nejvhodnější nabídku na prodej bytových jednotek v rámci projektu „Rezidence Nová tržnice“ ve Veselí nad Moravou (dále jen „Pravidla“) se do Kupní ceny započítává jistota ve výši 50.000 Kč, kterou Budoucí kupující uhradil za účast ve veřejné soutěži o Bytovou jednotku.
3. Všechny cenové údaje v této Smlouvě jsou uvedeny včetně daně z přidané hodnoty podle sazby platné ke dni podpisu této Smlouvy. Pokud by se sazba daně z přidané hodnoty v mezidobí od uzavření této Smlouvy do podpisu kupní smlouvy změnila, změní se odpovídajícím způsobem i cenová ujednání uvedená v této Smlouvě a následně i kupní smlouvě.
4. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku je konečná a může být změněna pouze:
 - a) z důvodu uvedeného v odst. 3 tohoto článku;
 - b) při realizovaném požadavku Budoucího kupujícího na změnu provedení a vybavení Bytové jednotky, sjednaného v souladu s ustanovením č. VIII. této Smlouvy. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, platí, že se toto ujednání nepoužije v případech, kdy již není možné realizovat požadavek na změnu provedení a vybavení Bytové jednotky.
5. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady Kupní ceny:
 - a) Budoucí kupující uhradí částku odpovídající 10 % z Kupní ceny, sníženou o započtenou jistinu, tedy částku ve výši 310.000 Kč, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy,
 - b) zbývajících část Kupní ceny Budoucí kupující uhradí nejpozději do 60 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy.
6. Úhrady Kupní ceny dle předchozího odstavce tohoto článku učiní Budoucí kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet Budoucího prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s., č. 19-1442991379/0800, variabilní symbol č. [REDACTED]
7. Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě financování koupě (uhrazení zbývajících částky kupní ceny podle odst. 4 písm. b) tohoto článku smlouvy) předmětu budoucí kupní smlouvy prostřednictvím úvěru u peněžního ústavu poskytne na žádost Budoucího kupujícího v nezbytně nutném rozsahu součinnost při zřízení zástavního práva k převáděné Bytové jednotce ve prospěch financujícího peněžního ústavu.

Článek VI. Odstoupení od smlouvy

1. Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud:
 - a) Budoucí kupující neuhradí 1. část Kupní ceny ve výši nebo lhůtě stanovené touto Smlouvou, a/nebo
 - b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou kterékoliv části Kupní ceny po dobu delší než 15 (patnáct) kalendářních dnů po splatnosti, a/nebo
 - c) z důvodů na straně Budoucího kupujícího nedojde k uzavření Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 2 (dvou) měsíců po termínu stanoveném touto Smlouvou.
2. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) nedojde k dokončení stavby Bytové jednotky ani v dodatečné lhůtě 6 (šesti) měsíců termínu uvedeném touto Smlouvou, a/nebo
 - b) z důvodů na straně Budoucího prodávajícího nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 2 (dvou) měsíců po termínu stanoveném touto smlouvou.



3. Budoucí kupující není oprávněn odstoupit od smlouvy podle odst. 2 písm. a) v případech, kdy bylo prodloužení Budoucího prodávajícího s dokončením stavby Bytové jednotky způsobeno vyšší mocí. 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 bod 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 50.000 Kč. Budoucí kupující tímto dává souhlas k započtení jistoty za účast ve veřejné soutěži o předmětu budoucího převodu na náhradu škody.
5. V případě, že Budoucí prodávající bude postupovat dle odst. 1 bod b) a c) tohoto článku, je oprávněn taktéž k náhradě škody, která mu vznikla s přípravou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku a s přípravou budoucího prodeje, a to ve výši odpovídající 3 % z celkové Kupní ceny Bytové jednotky, zvýšené o částku zahrnující výběr nadstandardního vybavení dle čl. VIII. této Smlouvy. Budoucí kupující tímto dává souhlas k započtení částky vypočtené dle předchozí věty tohoto odstavce na náhradu škody.

Článek VII.

Standardní provedení a vybavení

1. Předmět budoucího převodu specifikovaný v čl. IV této Smlouvy bude proveden za podmínek sjednaných v této Smlouvě ve standardním provedení, jehož výčet bude uveden v nabídce možností standardního provedení Budoucího Prodávajícího (dále jen „Nabídka“). Budoucí kupující je povinen v termínu nejpozději do sedmi dnů od předložení Nabídky provést výběr barevného provedení standardního vybavení na formuláři „Standardní vybavení“, a to výběrem z Nabídky. Vyplněný formulář „Standardní vybavení“ se po podpisu obou Smluvních stran stane Přílohou č. 2 této Smlouvy.
2. V případě, že Budoucí kupující neprovede výběr standardního vybavení ve stanoveném termínu, je oprávněn provést výběr Budoucí prodávající.

Článek VIII.

Nadstandardní provedení a vybavení

1. Budoucí kupující je oprávněn písemně požádat, za dále uvedených podmínek, Budoucího prodávajícího o změnu vybavení nebo provedení dispozičních a interiérových úprav Bytové jednotky nad rámec stanovený touto smlouvou s tím, že cena nadstandardních úprav bude vždy obsažena u konkrétní nadstandardní úpravy. Budoucí prodávající, po konzultaci se zhotovitelem stavby, oznámí Budoucímu kupujícímu, zda je nadstandardní úprava možná a jaká je její cena. Výběr nadstandardních úprav a vybavení bude mezi smluvními stranami písemně potvrzen a podpisem obou smluvních stran se stane Přílohou č. 3 této Smlouvy. Provedením úprav dle tohoto článku nemůže být Kupní ceny Bytové jednotky snížena oproti nabídce učiněné Budoucím kupujícím ve veřejné soutěži.
2. Předmětem výběru nadstandardního vybavení nebo provedení mohou být pouze dispoziční a interiérové úpravy, které svým rozsahem podstatně nemění výchozí provedení Bytové jednotky, a to zejména úprava přiček, vnitřního vybavení nebo povrchové úpravy.
3. Požadavky na nadstandardní úpravy podle tohoto odstavce může Budoucí kupující uplatnit v termínu nejpozději do třiceti dnů od podpisu této smlouvy.
4. Budoucí kupující bere na vědomí, že požadavky dle tohoto článku mohou být realizovány pouze v rozsahu technicky možném, neodporujícím technickým ani právním normám, neohrožujícím datum dokončení stavby domu a neodporujícím celkové koncepci při realizaci Projektu. Konečné rozhodnutí o provedení nadstandardních úprav má Budoucí prodávající.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva, včetně jejích příloh, které jsou její nedílnou součástí, je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Tato Smlouva byla uzavřena v sídle Budoucího prodávajícího a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.



3. 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.
4. 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.
5. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
6. 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.
7. 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 8.2.2022 do 2.3.2022.
8. Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Veselí nad Moravou na svém 15. zasedání dne 21.3.2022 usnesením č. 8/15/ZMV/2022.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto Přílohy:
 - Příloha č. 1 – Situační plán Bytové jednotky;
 - Příloha č. 2 – Standardní vybavení Bytové jednotky;
 - Příloha č. 3 – Nadstandardní vybavení Bytové jednotky;

Ve Veselí nad Moravou dne _____ 2022

Ve Veselí nad Moravou dne _____ 2022

za Budoucího prodávajícího:

Budoucí kupující:

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

_____/_____
David Fortelný / Lenka Fortelná