

# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

č. 56/4 – 02/16

Uzavřena podle ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2079 a násl. ve vazbě na ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi

## BUDOUCÍM PRODÁVAJÍCÍM :

**MĚSTO VSETÍN**, se sídlem Svárov 1080, 755 01 Vsetín, zastoupené starostou města Jiřím Čunkem, IČ: 00 304 450, bank. spojení : ČSOB, a.s., pobočka Vsetín, č.ú.: 3400317/0300, v.s. 3111

A

## BUDOUCÍM KUPUJÍCÍM :

**FANYCO s.r.o.**, se sídlem Na Vyhlídce 1003,755 01 Vsetín, IČ: 278 15 005, v této smlouvě zastoupené jednatelem společnosti Ing. Františkem Vančurou

### V tomto znění :

1.

1.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě zák. č. 172/91 Sb. a kupní smlouvy V 11 598 výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve Vsetíně na LV č. 10001 pro obec Vsetín, kat. území Vsetín, mimo jiné i níže specifikovaného pozemku katastru nemovitostí :

p.č. 11573/1, ostatní plocha o výměře 21 312 m<sup>2</sup>, v k.ú. Vsetín.

Tento pozemek je graficky vyznačen ve snímku z katastrální mapy, který tvoří grafickou přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

1.2 Budoucí kupující proti tomu prohlašuje a za níže uvedeným účelem uzavírá s budoucím prodávajícím tuto smlouvu o budoucí smlouvě kupní, že jeho prioritním záměrem v době uzavření této smlouvy, je výstavba výrobní haly v jižní části Průmyslové zóny – Vsetín Bobrky I. Dopravně bude areál FANYCO napojen na stávající obslužnou a příjezdovou komunikaci. Areál bude tvořen výrobní halou, zpevněnými dopravními a manipulačními plochami, parkovištěm pro osobní vozidla zaměstnanců a návštěvníků tvořící zázemí výrobní

halý a to na pozemku uvedeného v čl. 1.1 této smlouvy, konkrétně v místech vyznačených v grafické příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, přičemž celková výměra plochy pozemků pro realizaci záměru budoucího kupujícího činí cca 3 030 m<sup>2</sup> ( předmět prodeje – dále také jako „stavební parcela“).

K tomuto účelu byla zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení a uzavřena veřejnoprávní smlouva o umístění stavby č.j. MUVS-S 11538/2015/OÚPSŘD-330/Pa-8 ze dne 24. 11. 2015 a veřejnoprávní smlouva o provedení stavby č.j. MUVS-S 12210/2015/OÚPSŘD-330/Pa-7 ze dne 21. 12. 2015.

Budoucí prodávající bere na vědomí, že při realizaci stavby může dojít k odchylkám od nadepsané projektové dokumentace a veřejnoprávní smlouvy. Odchytky od projektové dokumentace musí být v souladu s územně plánovací dokumentací a budoucí kupující se zavazuje obstarat příslušný povoloovací akt stavebního úřadu. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu veškerou možnou součinnost k případnému obstarání povoloovacího aktu.

1.3 V souvislosti s tímto záměrem dále budoucí kupující výslovně prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy disponuje, případně má jinak zajištěny, finančními prostředky nezbytné nutné ke zdárné realizaci tohoto záměru v celém jeho rozsahu.

1.4 Oba účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že dne 3. 2. 2015 spolu uzavřeli nájemní smlouvu a dne 22. 12. 2015 dodatek č. 1 k této smlouvě, na základě které pronajal budoucí prodávající, budoucímu kupujícímu pozemek blíže specifikovaný v čl. 1.2 této smlouvy, zvětšený o část pozemku o výměře cca 243 m<sup>2</sup> popsáno ve zmíněném dodatku č. 1, který nebude předmětem převodu, neboť stavebník se zavázal na této ploše vybudovat část veřejně přístupné účelové komunikace ve smyslu § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a bude sloužit jako příjezdová plocha je staveništěm dalších investorů. **Předmětem budoucí kupní smlouvy je tedy prodej stavební parcely blíže popsané v čl. 1.2 této smlouvy, a jejíž pronájem je předmětem nájemní smlouvy.** Oba účastníci této smlouvy zároveň shodně prohlašují, že se ve věci specifikace předmětných pozemků v případě této smlouvy i zde citované smlouvy nájemní se jedná o stejný pozemek. Smluvní strany se ve vztahu k takto vymezenému rozsahu předmětného pozemku, dohodly, že jeho celková výměra pro účely této smlouvy činí 3 030 m<sup>2</sup> s přípustnou odchylkou 50 m<sup>2</sup>. S odkazem na stanovení výměry předmětné plochy se zároveň obě smluvní strany dohodly, že závaznou výměru předmětného pozemku stanoví geometrický plán, přiřčení se nová parcelní čísla, stanoví se přesná výměra se stabilizací vrcholových bodů v terénu. Smluvní strany se dohodly, že geometrický plán nechá zhotovit budoucí kupující na své náklady.

1.5 Budoucí prodávající prohlašuje, že výše citovaný pozemek, p.č. 11573/1 je zatížen věcným břemenem spočívajícím v právu zřízení (uložení), provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě v souladu s geometrickým plánem č. 4944-7941/2004, kdy oprávněným z tohoto břemene je Česká telekomunikační infrastruktura.

Budoucí prodávající prohlašuje, že výše citovaný pozemek, p.č. 11573/1 je zatížen věcným břemenem spočívajícím v právu zřízení, umístění, provozování a údržby zařízení distribuční soustavy – podzemní kabelové vedení NN včetně pojistkové skříně – vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním distribuční soustavy, včetně odstraňování a oklešťování stromů a jiných porostů ohrožujících bezpečně a spolehlivě

provozování zařízení a to vše na dobu neurčitou a v rozsahu dle geometrického plánu č. 7081-95/2015, kdy oprávněným z věcného břemene je ČEZ Distribuce, a.s.

Na tomto pozemku se rovněž nachází splašková a dešťová kanalizace, kdy tyto liniové stavby jsou ve vlastnictví prodávajícího.

1.6 Budoucí kupující se zavazuje, že :

- a) svůj záměr specifikovaný v čl. 1.2 této smlouvy bude realizovat v souladu s vydanými veřejnoprávními smlouvami a příslušnou projektovou dokumentací, která bude respektovat jeho investiční záměr tak, jak byl předložen budoucímu prodávajícímu s přípustnými odchylkami ve smyslu ujednání čl. 1.2 této smlouvy,
- b) dodrží zejména termíny zahájení a dokončení výstavby a způsob financování realizace svého záměru,
- c) zahájí výstavbu záměru specifikovaného v čl. 1.2 této smlouvy nejpozději do 20 měsíců od vydání veřejnoprávní smlouvy,
- d) zrealizuje svůj závazek specifikovaný v čl. 1.2 této smlouvy ve lhůtě do 24 měsíců ode dne vydání veřejnoprávní smlouvy pro výstavbu předmětného záměru, kdy pro účely této smlouvy bude tento závazek považován za splněný dnem, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí Městského úřadu Vsetíně, odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy MěÚ Vsetín.

## 2.

Budoucí kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran a činí 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Celková výše kupní ceny bude stanovena násobkem dohodnuté kupní ceny za m<sup>2</sup> a skutečnou výměrou předmětného pozemku stanovenou geometrickým plánem blíže popsáním v čl. 1.4 této smlouvy.

Budoucí kupující zaplatí při podpisu této smlouvy budoucímu prodávajícímu jako zálohu na zaplacení budoucí kupní ceny částku 757.500,- Kč (slovy: sedmsetpadesátseptisícipětsetkorunčeských) + DPH v zákonné výši tj. celkem 916 575,- Kč (slovy: devětsetšestnáctisícipětsetšedesátpětsetkorunčeských).

## 3.

Smluvní strany se zavazují, že na výzvu kterékoliv smluvní strany, kterou je však možné učinit až po splnění podmínek dohodnutých v tomto článku, uzavřou s druhou smluvní stranou do 30-ti dnů ode dne doručení výzvy kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej pozemku blíže specifikovaného v čl. 1.2 této smlouvy (příčemž výměra a parcelní čísla budou stanovena postupem dohodnutým v čl. 1.4 této smlouvy).

Podmínkou pro učinění výzvy je zpracování geometrického plánu popsaného v čl. 1.4 této smlouvy a vydání kolaudačního rozhodnutí popsaného v čl. 1.6 písm. d) této smlouvy a jejich předložení budoucímu prodávajícímu.

Smluvní strany se dohodly, že po splnění výše dohodnutých podmínek uzavřou ve stanovené lhůtě kupní smlouvu s obsahem v podstatě shodným s tímto dohodnutým obsahem:

## I.

I.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě zák. č. 172/91 Sb. a kupní smlouvy V 11 598 výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve Vsetíně na LV č. 10001 pro obec Vsetín, kat. území Vsetín, mimo jiné i níže specifikovaného pozemku katastru nemovitostí :

p.č. 11573/1, ostatní plocha o výměře 21 312 m<sup>2</sup>, v k.ú. Vsetín.

I.2 Geometrickým plánem č....., zhotoveným zeměměřičem....., vznikají z částí citované parcely nové parcely ....., které jsou předmětem této kupní smlouvy. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků Odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy při MěÚ Vsetín je přiloženo u originálu této smlouvy.

## II.

**II.1 Předmětem této kupní smlouvy je prodej pozemků p. č....., v k.ú. Vsetín**

**II.2 Prodávající strana prodává a odevzdává pozemky parcelních č..... v kat. území Vsetín straně kupující a ta citované nemovitosti kupuje a přejímá do svého výlučného vlastnictví za dohodnutou kupní cenu .....-Kč celkem.**

(slovy : ..... Kč)

II.3 Kupní cena specifikovaná v čl. II.2 této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran, a to způsobem blíže specifikovaným v čl. 2 smlouvy o budoucí smlouvě kupní, kterou spolu smluvní strany uzavřely dne ..... 2016.

## III.

III.1 Celková kupní cena specifikovaná v čl.II.2 této smlouvy bude kupujícím prodávajícímu zaplacená dvěma splátkami takto :

- částka 757.500,- Kč (slovy: sedmsetpadesátšesttisícpětsetkorunčeských) + DPH v zákonné výši tj. celkem 916 575,- Kč (slovy: devětsetšestnácttisícšestsetdesátšestkorunčeských) byla prodávajícímu uhrazena jako záloha na zaplacení kupní ceny při podpisu smlouvy o budoucí smlouvě kupní, kterou spolu smluvní strany uzavřely dne ..... 2016. Tato částka se v celém rozsahu započítává na úhradu sjednané kupní ceny.
- doplatek kupní ceny bude kupujícím prodávajícímu zaplacen při podpisu kupní smlouvy. V případě, že kupujícím nebude tato splátka uhrazena ani do 17-ti dnů ode dne podpisu smlouvy, uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany se dohodly, že pokud kupující

neuhradí tuto splátku ani do 30-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy a byl na tuto skutečnost písemně upozorněn a ani v dodatečné lhůtě 10 dnů nesjednal nápravu, má prodávající právo, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno budoucímu kupujícímu, přičemž právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení. Odstoupení od smlouvy ze strany budoucího prodávajícího nemá vliv na povinnost budoucího kupujícího uhradit uvedenou smluvní pokutu.

III.2 Zároveň kupující bere na vědomí, že návrh na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude prodávajícím, na náklady kupujícího, podán na Katastrální pracoviště Vsetín až po uhrazení výše uvedené kupní ceny v plné výši.

Prodávající se zavazuje, že návrh na vklad práv bude podán nejpozději do 5 dnů ode dne zaplacení kupní ceny. V případě prodlení uhradí prodávající kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z kupní ceny za každý započatý den prodlení.

#### IV.

IV.1 Prodávající seznámil kupujícího se stavem touto smlouvou převáděných nemovitostí.

IV.2 Kupující proti tomu prohlašuje, že je mu faktický i právní stav nemovitostí dobře znám a tyto přebírá ve stavu v jakém se nacházejí ke dni podpisu této kupní smlouvy.

#### V.

V.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště Vsetín, přičemž vlastnické právo nabude kupující na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, a to k okamžiku podání návrhu na vklad. Do tohoto rozhodnutí účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou vázáni svými projevy vůle na této listině učiněnými.

V.2 Na základě této smlouvy bude v katastru nemovitostí vyznačeno vlastnické právo kupujícího k nemovitostem které jsou dle čl. II předmětem této smlouvy.

#### VI.

Hodnota touto smlouvou převáděných nemovitostí pro daňové účely činí .....,-Kč celkem.

#### VII.

VII.1 Záměr prodávajícího převést předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vsetín v době od 6. 5. do 22. 5. 2008.

VII.2 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v úsni, což stvrzují svými podpisy. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Vsetín na svém zasedání dne 21. 9. 2015 pod bodem 38/8/ZM/2015.

VII.3 Tato smlouva o prodeji pozemku byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000Sb., o občích v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§41 citovaného zákona).

VII.4 Podpisem této kupní smlouvy zanikají všechna ujednání smlouvy o budoucí smlouvě kupní, kterou spolu smluvní strany uzavřely dne ...2016 a dále veškerá ujednání nájemní smlouvy, kterou spolu smluvní strany uzavřely dne 3. 2. 2015, včetně dodatku č. 1 ze dne 22.12. 2015. S odkazem na tyto skutečnosti zároveň obě smluvní strany shodně prohlašují, že již dále nebudou ujednáními citovaných smluv, vázány.

VII.5 Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních Dvě vyhotovení pro prodávajícího, jedno pro kupujícího a jedno jako příloha k návrhu na vklad práva, podanému k příslušnému katastrálnímu úřadu.

V..... dne .....

.....  
prodávající

.....  
kupující

#### 4.

Smluvní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

#### 5.

Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou.

#### 6.

6.1 Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající má právo od této smlouvy odstoupit pokud:

a) budoucí kupující nezahájí stavbu předmětného záměru ani ve lhůtě do 20 měsíců od vydání veřejnoprávní smlouvy uvedené v písm. a) tohoto článku smlouvy,

b) budoucí kupující bude déle než 30 dnů v prodlení s některou ze splátek nájemného sjednaného nájemní smlouvou specifikovanou v čl. 1.5 této smlouvy a byl na tuto skutečnost písemně budoucím prodávajícím upozorněn a ani v dodatečné lhůtě 10 dnů nesjednal nápravu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,

c) neukončí realizaci svého investičního záměru specifikovaného v čl. 1.2 této smlouvy ani ve lhůtě do 24 měsíců od dne vydání veřejnoprávní smlouvy pro výstavbu předmětného záměru, kdy pro účely této smlouvy bude tento závazek považován za splněný dnem, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí Městského úřadu Vsetíně, Odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy při MěÚ Vsetín, kterým bude povoleno užívání všech budov blíže popsanych v čl. 1.2 této smlouvy,

d) bude ukončena nájemní smlouva uzavřená dne 23. 5. 2014, jejímž předmětem je nájem pozemku blíže specifikovaného v čl. 1.2 této smlouvy,

e) v případě, že budoucí kupující neuzavře s budoucím prodávajícím kupní smlouvu na převod předmětného pozemku, popsanou v čl. 3 této smlouvy, ani do 60 dnů od doručení písemné výzvy od budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy.

6.2 Odstoupení jedné ze smluvních stran od smlouvy musí být provedeno písemnou formou s uvedením důvodu odstoupení, kdy účinky odstoupení nastanou dnem doručení oznámení o odstoupení od této smlouvy té smluvní straně, které bude určeno. V případě pochybností o doručení se má za to, že písemnost byla doručena pátý den ode dne jejího podání k poštovní přepravě jako doporučené listovní zásilky. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na právo vymáhání smluvní pokuty ve smyslu ujednání následujícího čl. 6.3 této smlouvy.

6.3 Pro případ, že budoucí prodávající odstoupí od této smlouvy z důvodu na straně budoucího kupujícího, případně dojde k zániku závazku smlouvy rozvazovací podmínkou uvedenou v čl. 6.5 smlouvy, se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 151 500,-Kč ( slovy :stopadesátjednatísícpětsetkorunčeských). Smluvní pokutu se budoucí kupující zavazuje uhradit v plné výši ve lhůtě do 15-ti dnů ode dne doručení výzvy. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající má právo započítat smluvní pokutu proti části kupní ceny zaplacené dle této smlouvy.

6.4 Úhradou smluvních pokut dle této smlouvy není dotčeno právo budoucího prodávajícího vymáhat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, která vznikne budoucímu prodávajícímu v důsledku porušení povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu převyšující.

6.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud budoucí kupující nedoručí podklady potřebné pro učinění výzvy k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu (jako je geometrický plán popsáný v čl. 1.4, a kolaudačního rozhodnutí popsáné v čl. 1.6 této smlouvy) ani v termínu do 12. 3. 2018, tato smlouva o smlouvě budoucí kupní bez dalšího ujednání zaniká. Zánikem smlouvy dle této rozvazovací podmínky není dotčeno právo budoucího prodávajícího požadovat smluvní pokutu dle čl. 6.3 smlouvy.

6.6. Pro účely této smlouvy budou jednotlivé písemnosti považovány za doručené i v případě, že jedna ze stran svým jednáním jejich doručení zmaří, zejména odmítnutím převzetí zásilky, jejím nevyzvednutím v úložní době apod.

## 7.

7.1 Záměr prodávajícího převést předmětné pozemky byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Vsetín v době od 12. 1. 2015 do 28. 1. 2015.

7.2 Budoucí kupující prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči budoucímu prodávajícímu žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení budoucího kupujícího v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.

7.4 Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj smluvní vztah přijetím jiného ustanovení, které svým obsahem nejlépe odpovídá účelu ustanovení neplatného resp. neúčinného.

7.5 Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.

7.6 Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.

7.5 Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze na základě písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.

7.7 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v tísní, což stvrzují svými podpisy. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Vsetín na svém zasedání dne 21. 9. 2015 pod bodem 38/8/2015.

7.8 Tato smlouva o prodeji pozemku byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000Sb., o obcích v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§41 citovaného zákona).

7.9 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží shodně po jejich dvou vyhotoveních.

7.10 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběmi smluvními stranami.

Smlouva sepsána dne 11. srpna 2016

za město Vsetín

01-09-2016



za budoucího kupujícího

