

Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2/22/MAJ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

- 1) **Město Český Těšín**
náměstí ČSA 1, Český Těšín
zastoupené Mgr. Gabrielou Hřebačkovou, starostkou
IČ: 00297437, DIČ: CZ00297437
na straně jedné (dále jen budoucí prodávající)

a

- 2) **Gustav Kotajny**, r.č. 590506/0315
bytem a sídlem Český Těšín-Koňákov, Hradištská 34
IČ: 10606823, DIČ: CZ5905060315
plátce DPH
na straně druhé (dále jen budoucí kupující)

u z a v í r a j í
smlouvu o budoucí smlouvě kupní

I.

Úvodní ustanovení

Budoucí prodávající je na základě zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mj. vlastníkem pozemku parc.č. 1827, zast.pl. a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 837, pozemku parc.č. 1826/2, ost.pl.jiná plocha a poz.parc.č. 1828/10, ost.pl.ost.komunikace. Tyto pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví 10001 pro obec a k.ú. Český Těšín, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

II.

Předmět a účel budoucího převodu

- Předmětem budoucího převodu jsou:
 - **pozemek parc.č. 1827**, vým. 422 m², zast. plocha, **jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 837**
 - **pozemek parc.č. 1826/2**, vým. 976 m², ostatní plocha vše k.ú. Český Těšín, které vznikly oddělením dle geometrického plánu č. 4963-19/2022 ze dne 4.3.2022, přičemž citovaný geometrický plán tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- Předmět budoucího převodu je určen k celkové rekonstrukci budovy čp. 837, která je součástí pozemku parc.č. 1827, a to dle předloženého podnikatelského záměru budoucího kupujícího, který je součástí této smlouvy, v souladu s územním plánem města, na základě příslušných povolení stavebního úřadu, a to nejpozději do tří let od uzavření této smlouvy.
- Budoucí kupující se touto smlouvou zavazuje, že provede výše v odst. 2 tohoto článku uvedenou celkovou rekonstrukci budovy č.p. 837, která je součástí pozemku parc.č. 1827, a to dle předloženého podnikatelského záměru a dle podmínek uvedených v této smlouvě.

4. Souhlas s umístěním a realizací stavby uvedené v odst. 2. tohoto článku na pozemcích uvedených v odst. 1. tohoto článku pro účely vydání příslušných rozhodnutí podle stavebního zákona bude řešen samostatně, na základě zpracované dokumentace pro vydání příslušných povolení stavebního úřadu.

III.

Uzavření kupní smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít, v termínu do 90 dnů po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu dle čl. II. odst. 2. této smlouvy, nejpozději však do tří let od uzavření této smlouvy, při současném splnění podmínky vydání kolaudačního souhlasu, s budoucím kupujícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod nemovitých věcí specifikovaných v čl. II. odst. 1. této smlouvy, za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši Kč 7.900.000,--, kterou kupující nabídl ve výběrovém řízení. Do kupní ceny bude započtena uhrazená kauce ve výši Kč 1.558.164,--, doplatek kupní ceny tedy bude činit Kč 6.341.836,--.
2. Úhrada doplatku kupní ceny bude provedena do 30 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy na účet města Český Těšín, číslo účtu 86-6000330277/0100, a to na základě vystavené faktury. Datum uskutečnění osvobozeného zdanitelného plnění dle § 56 odst. 3 zákona o DPH, bude ke dni předání nemovitých věcí budoucímu kupujícímu do užívání, v souladu s čl. V. odst. 3. této smlouvy.
3. Budoucí kupující se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů po vydání kolaudačního souhlasu vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy za podmínek uvedených v čl. III. odst. 1. a odst. 2. této smlouvy. Součástí výzvy bude kopie kolaudačního souhlasu a pokud bude povinnost jej vyhotovit, tak rovněž i geometrický plán zaměření dokončené stavby.
4. Text kupní smlouvy je nedílnou součástí této smlouvy o budoucí smlouvě kupní a může být změněn pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

IV.

Předkupní právo a ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že součástí kupní smlouvy bude sjednání předkupního práva ve prospěch města Český Těšín jako práva věcného, v souladu s ust. § 2140 občanského zákoníku, v platném znění.
2. Podání návrhu na vklad vlastnického a předkupního práva do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy řádně uzavřené v souladu s čl. III. této budoucí smlouvy pak učiní budoucí prodávající nejpozději do 15 dnů po obdržení celkové kupní ceny na účet města dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
3. Správní poplatek k návrhu na vklad vlastnického a předkupního práva uhradí budoucí kupující.

V.

Závazky a součinnost smluvních stran

1. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu nezbytnou součinnost pro vydání příslušných povolení stavebního úřadu.

2. Po nabytí právní moci stavebního povolení nebo obdobného rozhodnutí stavebního úřadu se budoucí prodávající zavazuje vypovědět stávající nájemní smlouvy na užívání nebytových prostor v objektu, a to na předchozí výzvu budoucího kupujícího.
3. Ke dni nabytí právní moci stavebního povolení nebo příslušného rozhodnutí stavebního úřadu bude objekt s pozemky předán budoucímu kupujícímu do užívání, a to na základě předávacího protokolu.
4. V případě nedokončení stavby – rekonstrukce objektu, čímž se pro účely této smlouvy rozumí, že na tuto stavbu nebude nejpozději do tří let od uzavření této smlouvy vydán kolaudační souhlas, se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Kč 100.000,--, a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Sjednanou smluvní pokutou není dotčen případný nárok na náhradu škody, a to i v rozsahu, který smluvní pokutu přesahuje.
5. Budoucí kupující se může zprostit svého závazku smluvní pokuty pouze v případě takové vady pozemku, která by prokazatelně zabránila realizaci nebo dokončení stavby ve stanoveném termínu nebo v případě neposkytnutí potřebné součinnosti budoucího prodávajícího jakožto vlastníka předmětu budoucího převodu ve vztahu k výstavbě předmětné stavby, čímž se rozumí neposkytnutí potřebných souhlasů s umístěním a realizací citované stavby.
6. V případě, že budoucí prodávající způsobí nemožnost uzavření předmětné kupní smlouvy tím, že bezdůvodně odmítne podepsat kupní smlouvu, se budoucí prodávající zavazuje zaplatit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč, a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Sjednanou smluvní pokutou není dotčen nárok na náhradu škody, a to i v rozsahu, který smluvní pokutu přesahuje.
7. V případě nedokončení předmětné stavby dle čl. II. odst. 2 této smlouvy nebo při nenaplnění všech podmínek koupě dle této smlouvy je kauce ve výši Kč 1.558.164,-- nevratná a v celé výši náleží budoucímu prodávajícímu. Smluvní strany se následně zavazují jednat o vypořádání nákladů na předmětnou stavbu prokazatelně vložených ze strany budoucího kupujícího.
8. Budoucí prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu budoucího převodu vážla jiná práva třetích osob, která by budoucího kupujícího jakkoli zatěžovala, omezovala či ztěžovala výkon jeho budoucího vlastnického práva, s výjimkou pronájmu nebytových prostor, které budou vypovězeny dle čl. V. odst. 2 této smlouvy, a s výjimkou omezení, jež způsobí budoucí kupující. Dále budoucí prodávající prohlašuje, že po uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě kupní nezatíží předmět budoucího převodu jakýmkoliv závazky ve prospěch třetích osob.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Znění smlouvy o budoucí smlouvě kupní může být měněno a doplňováno pouze písemnými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými předpisy.
4. Osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pouze za účelem plnění této smlouvy.
5. Město Český Těšín informovalo druhou smluvní stranu, že je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále také zákon). Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona, bude subjektem, který vloží smlouvu do registru smluv, město Český

Těšín, a to i v případě, kdy druhou smluvní stranou bude rovněž povinný subjekt ze zákona.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
7. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 o obcích, ve znění pozdějších předpisů, převod byl schválen usnesením Zastupitelstva města Český Těšín č. 724/23.ZM ze dne 20.6.2022. Záměr prodeje byl zveřejněn v termínu od 25.4.2022 do 8.6.2022.
8. Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla podepsána po vzájemné dohodě smluvních stran, které s obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Českém Těšíně dne 18. července 2022

Mgr. Gabriela Hřebačková
starostka

Gustav Kotajny

text kupní smlouvy:

Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva č. x/xx/MAJ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2079 a násl. a § 2140 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

- 1) **Město Český Těšín**
náměstí ČSA 1, Český Těšín
zastoupené
IČ: 00297437, DIČ CZ 00297437
na straně jedné (dále jen budoucí prodávající)

a

- 2) **Gustav Kotajny**, r.č. 590506/0315
bytem a sídlem Český Těšín-Koňákov, Hradišťská 34
IČ: 10606823, DIČ: CZ5905060315
plátce DPH
na straně druhé (dále jen budoucí kupující)

u z a v í r a j í

kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva

I.

Prodávající je na základě zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mj. vlastníkem pozemku parc.č.1827, zast.pl. a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 837, pozemku parc.č. 1826/2, ost.pl.jiná plocha a poz.parc.č. 1828/10, ost.pl.ost.komunikace. Tyto pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví 10000 pro obec a k.ú. Český Těšín, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

II.

Prodávající prodává kupujícímu:

- **pozemek parc.č. 1827**, vým. 422 m², zast. plocha, **jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 837**
- **pozemek parc.č. 1826/2**, vým. 976 m², ostatní plocha

vše k.ú. Český Těšín, které vznikly oddělením dle geometrického plánu č. 4963-19/2022 ze dne 4.3.2022, přičemž citovaný geometrický plán tvoří nedílnou součást této smlouvy, za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši Kč 7.900.000,--, kterou kupující nabídl ve výběrovém řízení. Do kupní ceny je započtena uhrazená kauce ve výši Kč 1.558.164,--, doplatek kupní ceny tedy činí Kč 6.341.836,--.

III.

Kupující prohlašuje, že je mu stav prodávané nemovitosti dle čl. II. této kupní smlouvy znám a že tuto za celkovou cenu ve výši **Kč 7.900.000,--** kupuje a přejímá do svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi tak, jak se nachází ke dni převodu.

IV.

Doplatek kupní ceny ve výši Kč 6.341.836,-- bude kupujícím uhrazen na základě faktury, kterou prodávající vystaví, se započtením již přijaté zálohy (kauce) ve výši Kč 1.558.164,--, do 10 dnů od uzavření kupní smlouvy se splatností do 30 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den předání předmětu prodeje do užívání.

V.

Kupující současně touto smlouvou zřizuje předkupní právo ve prospěch prodávajícího, jako věcné právo v souladu s ust. § 2140 občanského zákoníku, v platném znění. Toto předkupní právo bude zapsáno v oddílu C listu vlastnictví nabyvatele.

VI.

1. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že z důvodu nezaplacení kupní ceny ve výši a termínu dle čl. IV. této smlouvy může prodávající od této kupní smlouvy odstoupit.
2. Vlastnictví k nemovitostem přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Karviné. Návrh na vklad provede prodávající nejpozději do 15 dnů ode dne přijetí úhrady celkové kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy.
3. Správní poplatek k návrhu na vklad vlastnického a předkupního práva uhradí kupující.

VII.

1. Podle této kupní smlouvy provede Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, příslušné změny na listech vlastnictví.
2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými předpisy.
3. Osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pouze za účelem plnění této smlouvy.
4. Město Český Těšín informovalo druhou smluvní stranu, že je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále také zákon). Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona, bude subjektem, který vloží smlouvu do registru smluv, město Český Těšín, a to i v případě, kdy druhou smluvní stranou bude rovněž povinný subjekt ze zákona.
5. Tato kupní smlouva je vyhotovena v 4 výtiscích s platností originálu, přičemž prodávající si ponechá 2 vyhotovení, kupující obdrží 1 vyhotovení a zbylé 1 vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Karviná.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
7. Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 o obcích, ve znění pozdějších předpisů, převod byl schválen usnesením Zastupitelstva města Český Těšín č. 724/23.ZM ze dne 20.6.2022. Záměr prodeje byl zveřejněn v termínu od 25.4.2022 do 8.6.2022.
8. Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla podepsána po vzájemné dohodě smluvních stran, které s obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Českém Těšíně dne

.....

.....