

Číslo smlouvy: SBKS 0201/2023

## Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**Společnost:** UNIT INVEST, spol. s r.o.  
se sídlem: Jamská 2488/65, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČO: 26227924  
DIČ: CZ26227924  
zastoupená: Markem Prokopem – prokuristou společnosti  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 38357  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou, č.ú. 86-4715720237/0100  
**(dále jen „budoucí prodávající“)**

a

**Město Žďár nad Sázavou**  
se sídlem: Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČO: 295841  
DIČ: 00295841  
zastoupené: Ing. Martinem Mrkosem, ACCA, starostou města

**(dále jen „Město“)**

a

**Jméno a příjmení:** Petr Novotný  
**RČ:** 94 [redacted]  
**Číslo OP:** [redacted]  
**Trvalé bydliště:** [redacted] Žďár nad Sázavou [redacted]  
**Číslo účtu:** [redacted]  
**Email:** [redacted]  
**Tel. číslo:** [redacted]  
**(dále jen „budoucí kupující“)**

I.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 7968/8, orná půda ve výměře 397 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár (dále jen prodáváný pozemek).
2. Budoucí prodávající se zavazuje za níže uvedených podmínek prodáváný pozemek prodat budoucímu kupujícímu a budoucí kupující se zavazuje za níže uvedených podmínek na prodáváném pozemku postavit stavbu řadového rodinného domu v souladu s povolením, vydaným stavebním odborem Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou.

3. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek kupní smlouvy, která bude uzavřena mezi budoucím prodávajícím, Městem a budoucím kupujícím a vytvoření závazku uzavřít Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva při splnění dohodnutých podmínek.

Smluvní strany se jednomyslně dohodly na tom, že kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva bude mít zejména následující znění:

=====

## **Kupní smlouva** **a smlouva o zřízení předkupního práva**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**Společnost:** UNIT INVEST, spol. s r.o.  
**se sídlem:** Jamská 2488/65, 591 01 Žďár nad Sázavou  
**IČO:** 26227924  
**DIČ:** CZ26227924  
**zastoupená:** Markem Prokopem – prokuristou společnosti  
**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 38357**  
**bankovní spojení:** KB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou, č.ú. 86-4715720237/0100  
**(dále jen „prodávající“)**

a

**Město Žďár nad Sázavou**  
**se sídlem:** Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou  
**IČO:** 295841  
**DIČ:** 00295841  
**zastoupené:** Ing. Martinem Mrkosem, ACCA, starostou města  
**(dále jen „Město“)**

a

**Jméno a příjmení:** Petr Novotný  
**RČ:** 94 [redacted]  
**Číslo OP:** [redacted]  
**Trvalé bydliště:** [redacted] Žďár nad Sázavou [redacted]  
**Číslo účtu:** [redacted]  
**Email:** [redacted]  
**Tel. číslo:** [redacted]  
**(dále jen „kupující“)**

I.

Prodávající je vlastníkem pozemku p.č. 7968/8, orná půda ve výměře 397 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár (dále jen prodáváný pozemek).

II.

1. Prodávající se zavazuje kupujícímu odevzdat pozemek p.č. 7968/8, orná půda ve

výměře 397 m<sup>2</sup>, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár, a kupující se zavazuje pozemek p.č. 7968/8, orná půda ve výměře 397 m<sup>2</sup>, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár od prodávajícího převzít a nabýt ho do svého výlučného vlastnictví. Pozemek je prodáván za účelem výstavby řadového rodinného domu (dále jen ŘRD) za dohodnutou kupní cenu ve výši Kč 2.357 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH.

2. Kupující již zaplatil zálohu na kupní cenu ve výši 250.000 Kč na účet prodávajícího. Tato záloha bude započtena na úhradu kupní ceny. Doplatek kupní ceny se zavazuje kupující zaplatit do 10 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy bezhotovostně na účet prodávajícího.

3. Pozemek je prodáván za účelem výstavby ŘRD v souladu s příslušným povolením, vydaným stavebním odborem Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou a kupující se zavazuje pozemek použít pouze k tomuto účelu a ŘRD na něm postavit.

4. Pozemek je prodáván se všemi součástmi a příslušenstvím, které tvoří zejména pilíř sloužící pro připojení el. energie a dále části vodovodních a kanalizačních přípojek od odboček z hlavních řadů těchto sítí.

5. Prodávající dále prodává kupujícímu přístřešek na popelnice, a to za kupní cenu, odpovídající ceně, vynaložené na vybudování tohoto přístřešku, kterou se zavazuje kupující zaplatit do 10 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy bezhotovostně na účet prodávajícího.

6. Obě smluvní strany se dohodly, že prodávající bezodkladně po té, co bude kupujícím zaplacená kupní cena za pozemek a přístřešek na popelnici řádně a včas předá návrh na vklad vlastnického práva k prodávanému pozemku do katastru nemovitostí včetně vyhotovení Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

7. V případě, že kupující neuhradí sjednanou kupní cenu řádně a včas, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se kupní smlouva od počátku ruší. Pokud dojde k odstoupení od této kupní smlouvy, zavazuje se prodávající vrátit uhrazenou zálohu ve výši 250.000 Kč na účet kupujícího, a to do 10 dnů ode dne zrušení této smlouvy.

8. Město upozorňuje, že část prodávaného pozemku je v současné době v územním plánu vedená jako plocha veřejného prostranství s tím, že se město zavazuje tuto část dát do souladu s funkčním využitím pro bydlení.

Rada města se na svém zasedání, konaném dne 19.12.2022 usnesením č.j. 1478/2022/OP/RM zavázala, že pokud město Žďár nad Sázavou nedoloží kupujícímu schválení změny územního plánu města Žďáru nad Sázavou tak, aby prodávaný pozemek byl územním plánem určen v celé výměře pro výstavbu řadového rodinného domu nejpozději do 31.3.2024, uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý měsíc prodlení se změnou územního plánu tak, aby prodávaný pozemek byl územním plánem určen v celé výměře pro výstavbu řadového rodinného domu. Pokud město nesplní tento termín z důvodu nepředvídatelných, objektivních okolností, je oprávněno v dostatečném předstihu (alespoň 3 měsíce před uplynutím termínu) písemně požádat kupujícího o prodloužení termínu. Na prodloužení termínu nemá město právní nárok.

### III.

Město a Kupující sjednávají níže uvedené závazky a smluvní pokuty:

1. Kupující se zavazuje do 60 dnů ode dne vydání dokladu o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky, kolaudační souhlas, popřípadě jiné pravomocné povolení užívání stavby rodinného domu) přihlásit k trvalému pobytu v řadovém rodinném domě, na prodávaném pozemku postaveném a tento trvalý pobyt zde evidovat nejméně po dobu 10 let ode dne přihlášení. V případě, že kupující tento závazek nedodrží, sjednává se smluvní pokuta ve výši 10 000 Kč za každý celý kalendářní měsíc nesplnění závazku přihlášení k trvalému pobytu v řadovém rodinném domě na prodávaném pozemku postaveném.

2. Pokud kupující nedoloží městu doklad o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas) nejpozději do 36 měsíců ode dne předání prodávaného pozemku (dále jen termín), sjednává se smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení se splněním sjednaného závazku. Pokud však kupující nesplní tento termín z důvodu nepředvídatelných, objektivních okolností, je oprávněn v dostatečném předstihu (alespoň 3 měsíce před uplynutím termínu) písemně požádat město o prodloužení termínu. Na prodloužení termínu nemá kupující právní nárok.

3. Kupující prohlašuje, že pozemek nekupuje za účelem jeho využití k jakémukoliv podnikání nebo ke zřízení místa (sídla) podnikání, a zavazuje se, že zajistí, aby po dobu do 10 let nebyl prodávaný pozemek k podnikání nebo jako sídlo podnikání používán. Pokud by se prohlášení kupujícího, uvedené ve větě první tohoto odstavce ukázalo nepravdivým, a nebo, pokud by kupující jakkoli porušil svůj závazek, uvedený ve větě první tohoto odstavce, je město oprávněno vyúčtovat kupujícímu smluvní pokutu ve výši 80 000 Kč. Město má vůči kupujícímu právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

4. Kupující v plném rozsahu odpovídá za to, že bude jeho závazek, zakotvený v předchozích odstavcích splněn v každém případě, a to i kdyby prodávaný pozemek jakkoli převedl (byť i z části) do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou – kupující je povinen zavázat všechny další vlastníky/spoluvlastníky prodávaného pozemku k jeho splnění. Pokud by tedy došlo k situaci, že by závazek, zakotvený v předchozích odstavcích nebyl splněn, je město oprávněno vyúčtovat kupujícímu smluvní pokuty uvedené v předchozích odstavcích, a to tedy i v případě, že již kupující nebude vlastníkem pozemku, byť i z části, nebo bude pozemek ve spoluvlastnictví. Město má vůči kupujícímu právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

5. Kupující prohlašuje, že prodávaný pozemek kupuje za účelem zajištění svého bydlení, a proto se kupující zavazuje, že prodávaný pozemek nebo jeho část nepřevéde do vlastnictví jiné osoby, anebo do spoluvlastnictví s jinou osobou do vydání doby právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo do vydání Oznámení o užívání stavby, vydaného na ŘRD na prodávaném pozemku postaveném. Do uvedeného data se tedy nestane vlastníkem nebo spoluvlastníkem prodávaného pozemku nebo jeho části jiná osoba, pokud s tím město nevysloví svůj souhlas. Pokud by kupující porušil svůj závazek uvedený ve větě první tohoto odstavce a prodávaný pozemek nebo jeho část převedl do vlastnictví jiné osoby, a nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou bez předchozího písemného souhlasu města, je město oprávněno vyúčtovat kupujícímu smluvní pokutu, která bude stanovena takto: za každý den, o který bude prodávaný pozemek nebo jeho část převeden do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou dříve – před uplynutím stanoveného termínu (tj. před právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo před vydáním Oznámení o užívání stavby, vydaného na RD na prodávaném pozemku postaveném) zaplatí kupující městu smluvní pokutu v částce 1 000 Kč. Město má vůči kupujícímu právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje. Pokud bude kupující žádat město o udělení souhlasu k převodu prodávaného pozemku nebo jeho části do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou před právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo před vydáním Oznámení o užívání stavby, vydaného na RD na prodávaném pozemku postaveném, je povinen svoji žádost řádně zdůvodnit a doložit tvrzené skutečnosti. Na získání uvedeného souhlasu města k převodu prodávaného pozemku nebo jeho části do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou nemá kupující právní nárok.

6. K zajištění splnění závazku, vyplývajícího z odst. 5, čl. III. město a kupující tímto sjednávají předkupní právo a to jako právo věcné ve smyslu ustanovení § 2144 a násl. občanského zákoníku k prodávanému pozemku, který je předmětem převodu podle této smlouvy s tím, že si město vyhraduje, že kupující, pokud bude chtít koupený pozemek v budoucnu prodat, darovat nebo jinak převést vlastnické právo k prodávanému pozemku, nabídne ho nejprve Městu a to za kupní cenu, jak byla dohodnuta v čl.II. odst. 1 této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva, navýšenou o doloženou cenu rozestavěné

stavby ke dni prodeje. Toto předkupní právo se sjednává do doby právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo do vydání Oznámení o užívání stavby, vydaného na řadový rodinný dům na prodávaném pozemku postaveném. Zřízení předkupního práva ve prospěch města bylo schváleno na zasedání rady města Žďáru nad Sázavou na jednání, konaném dne 21.11.2022.

7. Zajištění shora uvedených závazků a smluvních pokut bylo schváleno zastupitelstvem města Žďáru nad Sázavou na zasedání, konaném dne 15.12.2022, usnesením č.j. 294/2022/OP/ZM.

#### IV.

Prodávající a Město jsou oprávněni odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- kupující ne zahájí výstavbu ŘRD na prodávaném pozemku v době platnosti povolení, které bylo vydáno stavebním odborem MěÚ Žďár nad Sázavou
- kupující nejpozději do 36 měsíců ode dne předání prodávaného pozemku kupující nedoloží městu doklad o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas)

#### V.

Kupující prohlašuje, že se seznámil zejména s technickými podmínkami výstavby, majetkoprávním řešením záměru a dalšími podmínkami, které jsou zveřejněny na webových stránkách města <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/vystavba-klafar/>.

=====

#### II.

##### Předpoklady pro uzavření kupní smlouvy

1. Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva bude mezi smluvními stranami uzavřena do jednoho měsíce ode dne povolení infrastruktury pro 27 řadových rodinných domů na ulici Vápenická ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, nejpozději však do 31.12.2023.
2. K předání prodávaného pozemku však dojde nejpozději až v termínu do jednoho měsíce ode dne Kolaudace infrastruktury pro 27 řadových rodinných domů na ulici Vápenická ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3, nejpozději však do 24 měsíců ode dne povolení infrastruktury pro 27 řadových rodinných domů na ulici Vápenická ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 3.
3. Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku, a to tak, že pokud by v souvislosti s jakýmkoli soudním či správním řízením bylo vydáno rozhodnutí o přerušení provádění výstavby infrastruktury pro 27 řadových rodinných domů, k nevydání nebo pozbytí povolení potřebného pro výstavbu provádění výstavby infrastruktury pro 27 řadových rodinných domů, pozbývá tato smlouva platnosti od samého počátku, a to desátým dnem od doručení takového rozhodnutí Prodávající kupujícího o takovéto skutečnosti bezodkladně uvedomí a v takovém případě nejpozději do 10 dnů od pozbytí platnosti této smlouvy vrátí již zaplacenou zálohu na účet kupujícího, uvedený v záhlaví této smlouvy v plné výši. Prodávající není v takovém případě povinen k úhradě jakékoliv škody.
4. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o území s archeologickými nálezy, tedy o území s nutností provádět v něm archeologický průzkum po celou dobu realizace infrastruktury pro 27 řadových rodinných domů, v případě, že dojde z důvodu realizace archeologických prací v daném území o prodloužení termínů s plněním závazků, vyplývajících z této smlouvy, je prodávající nebo kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě nejpozději do

10 dnů ode dne oznámení o odstoupení od této smlouvy vrátí již zaplacenou zálohu na kupní cenu na účet kupujícího, uvedený v záhlaví této smlouvy.

III.

Budoucí prodávající a Město jsou oprávněni odstoupit od této smlouvy v případě, že budoucí kupující nejpozději do 31.12.2023 neuzavře s budoucím prodávajícím kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva, předmětem které bude převod prodáváného pozemku.

IV.

Kupující prohlašuje, že se seznámil zejména s technickými podmínkami výstavby, majetkoprávním řešením záměru a dalšími podmínkami, které jsou zveřejněny na webových stránkách města <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/vystavba-klafar/>.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 31.1. 2023



UNIT INVEST, spol. s r.o. DICJ CZ26227924  
Marek Prokop, prokurista



Petr Novotný



Město Žďár nad Sázavou  
Ing. Martin Mrkos, ACCA, starosta