

Číslo smlouvy: SBKS 0205/2023

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

Manželé

Jméno a příjmení: Jiří Plachetský
RČ: 88 [redacted]
Číslo OP: [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted] Brno
Číslo účtu: [redacted]
Email: [redacted]
Tel. číslo: [redacted]

Jméno a příjmení: Jana Plachetská
RČ: 87 [redacted]
Číslo OP: [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted] Brno
Číslo účtu: [redacted]
Email: [redacted]
Tel. číslo: [redacted]

(dále jen „budoucí kupující“)

I.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 7969/3, orná půda ve výměře 383 m², 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 budoucím kupujícím a budoucí kupující se zavazují 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 budoucími kupujícími 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

Manželé

Jméno a příjmení: Jiří Plachetský
RČ: 88 [redacted]
Číslo OP: [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted] Brno
Číslo účtu: [redacted]
Email: [redacted]
Tel. číslo: [redacted]

Jméno a příjmení: Jana Plachetská
RČ: 87 [redacted]
Číslo OP: [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted] Brno
Číslo účtu: [redacted]
Email: [redacted]
Tel. číslo: [redacted]
(dále jen „kupující“)

I.

Prodávající je vlastníkem pozemku p.č. 7969/3, orná půda ve výměře 383 m², 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 prodávaný pozemek).

II.

1. Prodávající se zavazuje kupujícím odevzdat pozemek p.č. 7969/3, orná půda ve výměře 383 m², obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár, a kupující se zavazují pozemek p.č. 7969/3, orná půda ve výměře 383 m², obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár od prodávajícího převzít a nabýt ho do společného jmění manželů. Pozemek je prodáván za účelem výstavby řadového rodinného domu (dále jen ŘRD) za dohodnutou kupní cenu ve výši Kč 2.357 Kč/m² bez DPH.
2. Kupující již zaplatili zálohu na kupní cenu ve výši 250.000 Kč na účet prodávajícího. Tato záloha bude započtena na úhradu kupní ceny. Doplatek kupní ceny se zavazují kupující zaplatit společně a nerozdílně 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 zavazují 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 kupujícím přístřešek na popelnice, a to za kupní cenu, odpovídající ceně, vynaložené na vybudování tohoto přístřešku, kterou se zavazují kupující společně a nerozdílně 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 kupujícími 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 kupujících, a to do 10 dnů ode dne zrušení této smlouvy.
8. Město upozorňuje, že část prodávaného pozemku je v současné době v územním plánu vedena 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 kupujícím 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 kupujícím 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 kupující o prodloužení termínu. Na prodloužení termínu nemá město právní nárok.

9. Na prodávaném pozemku nevážnou žádné dluhy, předkupní práva (kromě předkupního práva smlouvou definovaného), věcná práva včetně práv zástavních a podzástavních, služebností a reálných břemen a ani jiná práva třetích osob a výkon vlastnických práv k danému pozemku není jakkoli omezen (kromě omezení, uvedené v čl. II. bod 8 této smlouvy).

III.

Město a Kupující sjednávají níže uvedené závazky a smluvní pokuty:

1. Kupující se zavazují 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 nebo ode dne, kdy byla provedena změna územního plánu tak, jak je uvedeno v čl. II., bod 8, dle skutečnosti, která nastane později (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, jsou oprávněni v dostatečném předstihu (alespoň 3 měsíce před uplynutím termínu) písemně požádat město o prodloužení termínu. Na prodloužení termínu nemají kupující právní nárok.

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

4. Kupující v plném rozsahu odpovídají za to, že bude jejich závazek, zakotvený v předchozích odstavcích splněn v každém případě, a to i kdyby prodávaný pozemek jakkoli převedli (byť i z části) do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou – kupující jsou povinni 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 kupujícím smluvní pokuty uvedené v předchozích odstavcích, a to tedy i v případě, že již kupující nebudou vlastníkem pozemku, byť i z části, nebo bude pozemek ve spoluvlastnictví. Město má vůči kupujícím právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

5. Kupující prohlašují, že prodávaný pozemek kupují za účelem zajištění svého bydlení, a proto se kupující zavazují, že prodávaný pozemek nebo jeho část nepřevědou 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 porušili svůj závazek uvedený ve větě první tohoto odstavce a prodáváný pozemek nebo jeho část převedli do vlastnictví jiné osoby, a nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou bez předchozího písemného souhlasu města, je město oprávněno vyúčtovat kupujícím smluvní pokutu, která bude stanovena takto: za každý den, o který bude prodáváný 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 společně a nerozdílně smluvní pokutu v částce 1 000 Kč. Město má vůči kupujícím 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, jsou povinni 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 nemají 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 vyhrazuje, že kupující, pokud budou chtít koupený pozemek v budoucnu prodat, darovat nebo jinak převést vlastnické právo k prodávanému pozemku, nabídnou 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 nezačíná 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 nebo ode dne, kdy byla provedena změna územního plánu tak, jak je uvedeno v čl. II., bod 8 (dle skutečnosti, která nastane později) kupující nedoloží městu doklad o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas)

V.

Kupující prohlašují, že se seznámili 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 kupující o takovéto skutečnosti bezodkladně uvědomí a v takovém případě nejpozději do 10 dnů od pozbytí platnosti této smlouvy vrátí již zaplacenou zálohu na účet kupujících, 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, jsou prodávající nebo kupující oprávněni 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 kupujících, 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 neuzavřou s budoucím prodávajícím kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva, předmětem které bude převod prodávaného pozemku.

IV.

Kupující prohlašují, že se seznámili 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.
Marek Prokop, prokurista

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

Jiří Plachetský

Jana Plachetská