

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

a

### SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

**„Hrubšice – výstavba 27 RD na parcele 281/2- komunikace a VO – 2. etapa“**

Smluvní strany:

**1. BAUMAT, spol.s.r.o.**

údaj o evidenci: Obchodní rejstřík, Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 10679  
 zastoupená: Ing. Josefem Kavalcem, jednatelem  
 sídlo: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno  
 IČO: 48529753  
 DIČ: CZ48529753  
 tel.: [REDACTED]  
 e-mail: [REDACTED]  
 bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 276205621/0100  
 je plátce DPH

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

**2. Město Ivančice**

zastoupené: Milanem Bučkem, starostou  
 se sídlem: Palackého náměstí 196/6, 664 91 Ivančice  
 IČO: 00281859  
 DIČ: CZ00281859  
 bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 19-125911/0100

(dále jen „budoucí kupující“)

uzavřely v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne

tuto

smlouvu o spolupráci a smlouvu o smlouvě budoucí kupní:

#### I.

1. Budoucí prodávající je investorem investiční akce s názvem „**Hrubšice – výstavba 27 RD na parcele 281/2 - komunikace a VO**“ dle předložené projektové dokumentace, vypracované společností APC SILNICE s.r.o., se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO: 60705981, Ing. Zdeňkem Rambouskem, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby, ve stupni dokumentace pro vydání stavebního povolení v 12/2019, a dokumentace změny stavby před jejím dokončením vypracované toutéž společností a autorizovaným inženýrem v 10/2021, která je podkladem pro vydání Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením č.j. OSČ/SH-MI-26674/2021-3 vydaným Městským úřadem Ivančice, odborem správních činností – silničním hospodářstvím, které nabylo právní moci dne 07.02.2022 (dále jen „Projektová dokumentace“), jejíž součástí je mimo jiné vybudování dopravní a technické infrastruktury pro budoucí výstavbu rodinných domů, a to:
- **SO 101 A – komunikace,**
  - **SO 301 – dešťová kanalizace,**
  - **SO 402 - veřejné osvětlení.**

(dále jen „Stavba“). Celá Stavba bude realizována na pozemcích ve vlastnictví budoucího prodávajícího a pozemku ve vlastnictví budoucího kupujícího, přičemž předmětem této

smlouvy je **druhá etapa, která je realizována na pozemku** ve vlastnictví budoucího prodávajícího **p. č. 281/41**, orná půda, o výměře 834 m<sup>2</sup> **a části pozemku p. č. 281/2**, orná půda, o výměře 9067 m<sup>2</sup> oba zapsané na LV č. 298 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, pro obec Ivančice a **k. ú. Hrubšice**.

2. Stavba bude provedena v souladu se **Společným územním rozhodnutím a stavebním povolením** vydaným Městským úřadem Ivančice, odborem správních činností, č. j.: **OSČ/SH-MI 24470/2020-5 ze dne 21.01.2021, které nabylo právní moci 24.02.2021** a Rozhodnutím o změně stavby před jejím dokončením č.j. **OSČ/SH-MI-26674/2021-3** vydaným odborem správních činností – silničním hospodářstvím dne 7.1.2022, které nabylo právní moci 7.2.2022, případně dalším Rozhodnutím o změně stavby před jejím dokončením vydaným při dodržení postupu dle čl. III odst. 6 této smlouvy a dalších změn odsouhlasených postupem dle čl. III. odst. 6 této smlouvy (dále jen „Rozhodnutí speciálního stavebního úřadu a odsouhlasené změny“).

Předpokládané umístění, rozsah stavby a vyznačení rozsahu a umístění 2. etapy stavby jsou uvedeny na situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

## II.

Budoucí prodávající je vlastníkem pozemku p. č. 281/41, orná půda, o výměře 834 m<sup>2</sup> **a pozemku p. č. 281/2**, orná půda, o výměře 9067 m<sup>2</sup> oba zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na LV č. 298 pro obec Ivančice a k. ú. Hrubšice,

## III.

1. Budoucí prodávající se zavazuje vybudovat na svůj náklad část Stavby, která má být realizována v rámci 2. etapy na pozemcích uvedených v čl. II této smlouvy, a to stavební objekty nazvané SO 101 A – komunikace, SO 301 - dešťová kanalizace a SO 402 – veřejné osvětlení (dále jen „**Předmětná infrastruktura**“), **a to nejpozději do 31. 12. 2024**. Budoucí prodávající se zavazuje Předmětnou infrastrukturu realizovat v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a Rozhodnutími speciálního stavebního úřadu a odsouhlasenými změnami.
2. Za splnění povinnosti vybudovat Předmětnou infrastrukturu se považuje jejich fyzické dokončení v souladu s touto smlouvou a vydanými Rozhodnutími speciálního stavebního úřadu a vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby speciálním stavebním úřadem a uvedení zařízení do trvalého provozu tak, aby mohlo být bez omezení užíváno či provozováno.
3. Budoucí prodávající prohlašuje, že má zajištěny finanční prostředky na realizaci Předmětné infrastruktury.
4. Budoucí kupující se nebude nijak finančně ani jiným způsobem podílet na vybudování Předmětné infrastruktury.
5. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit si vypracování projektové dokumentace pro provedení stavby, soupisu prací pro realizaci stavby, veškerá další potřebná povolení pro realizaci Předmětné infrastruktury na své náklady a ke své tíži – např. povolení zvláštního užívání komunikací apod.
6. Všechny stupně projektové dokumentace a její případné změny neuvedené v této smlouvě se smluvní strany zavazují vzájemně konzultovat, přičemž technické a projektové řešení objektů

komunikace, veřejného osvětlení a dešťové kanalizace musí být druhou smluvní stranou předem písemně schváleno.

7. Budoucí prodávající nebude požadovat po budoucím kupujícím žádné nároky související s vyhotovením projektové dokumentace, včetně jejích změn, ani související s řízením před příslušnými orgány.
8. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že pozemní komunikace vybudované v rámci Stavby budou vždy veřejné, tj. bezplatně přístupné každému bez omezení. Budoucí prodávající i budoucí kupující se v této souvislosti zavazují, že zhotovené pozemní komunikace neuzavřou nebo neomezí jejich užívání. Budoucí prodávající i budoucí kupující se rovněž zavazují umožnit (právně i technicky) připojení dalším stavebníkům bytových nebo rodinných domů na Předmětnou infrastrukturu, zejména objekty SO 101 A – komunikace a SO 301 - dešťová kanalizace, s tím, že musí být v souladu s ÚP města Ivančic, jinými právními předpisy a rozhodnutími příslušného silničního správního úřadu, stavebního úřadu, přičemž konkrétní řešení připojení na straně budoucího kupujícího podléhá rozhodnutí orgánu příslušného dle zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
9. Mimo stavební objekty SO 101 A, SO 402 a SO 301 hodlá budoucí prodávající vybudovat další stavební objekty: vodovod, splaškovou kanalizaci, vedení el. energie, příp. komunikačních sítí, které budou převedeny a předány dle samostatných smluv jednotlivým provozovatelům veřejné infrastruktury.
10. Z důvodu umožnění povolování novostaveb rodinných domů budoucím vlastníkům pozemků v lokalitě 27 RD Hrubšice – 2. etapě stavebním úřadem provede budoucí prodávající stavby komunikací, zejména stavební objekt SO 101 A – komunikace, do fáze kompletní spodní stavby (osazené silniční obrubníky s naznačenými sjezdy a nájezdy + podkladní šterkové vrstvy – „kufř“) s provizorní horní finální vrstvou (zpevnění povrchu). Realizaci této fáze komunikace lze rozdělit do ucelených částí (etap). Do doby provedení této fáze komunikace, příp. její ucelené části (etapy), nebude město souhlasit s umístováním novostaveb RD na pozemcích v této lokalitě, příp. v její části.
11. Budoucí kupující bere na vědomí záměr budoucího prodávajícího spočívající v navazující výstavbě rodinných domů na části pozemku p. č. 281/2 v k. ú. Hrubšice, včetně související technické infrastruktury. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit si vypracování projektové dokumentace a veškerá potřebná povolení pro realizaci uvedeného stavebního záměru sám a na své náklady. O podrobnostech realizace tohoto stavebního záměru, včetně závazku vybudovat příjezdovou komunikaci, se strany zavazují spolu uzavřít samostatnou smlouvu.
12. Obě smluvní strany společně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována možnost dopravně technického napojení lokality nacházející se nad Stavbou (tj. pozemků p. č. 281/14 a p. č. 281/18 v k. ú. Hrubšice) a případná možnost napojení na krajskou silnici III/15255 Řeznovice – Hrubšice. Budoucí prodávající se za tím účelem zavazuje ponechat části pozemku p. č. 281/2 v k. ú. Hrubšice označené čísly 2, 3, 4 a 5 v Návrhu dělení pozemku p. č. KN 281/2, k. ú. Hrubšice, který tvoří přílohu č. 2 jako rezervu pro umístění komunikace a inženýrských sítí.

#### IV.

1. Smluvní strany se zavazují, že na základě výzvy budoucího prodávajícího uzavřou kupní smlouvu, na jejímž základě budoucí prodávající **úplatně převede Předmětnou infrastrukturu realizovanou v rámci 2. etapy Stavby včetně pozemku p. č. 281/41, orná půda, o výměře 834 m<sup>2</sup> a části pozemku p. č. 281/2, orná půda, o výměře 9067 m<sup>2</sup> pod**

**Předmětnou infrastrukturou**, (dále jen „Majetek“) do vlastnictví budoucího kupujícího a budoucí kupující tento Majetek, za splnění podmínek uvedených zejména v čl. IV. této smlouvy, do svého výlučného vlastnictví přijme, a to **za dohodnutou kupní cenu 1.500,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) včetně DPH (dále jen „kupní smlouva“).

2. Budoucí prodávající se zavazuje doručit do 30 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby uvedené v čl. I této smlouvy příslušným orgánem písemnou výzvu budoucímu kupujícímu (prostřednictvím odboru právního) k uzavření kupní smlouvy, a to včetně potřebného množství vyhotovení geometrických plánů k rozdělení pozemku. A budoucí kupující se zavazuje uzavřít kupní smlouvu do 6 měsíců od doručení výzvy, přičemž tato lhůta nezačne běžet dříve, než budou splněny podmínky uvedené v čl. V odst. 1 této smlouvy.
3. Kupní smlouva bude dále obsahovat minimálně tato ustanovení a podmínky:
  - a. kupní cenu uhradí kupující (tj. budoucí kupující dle této smlouvy) na základě daňového dokladu, který vystaví prodávající (tj. budoucí prodávající dle této smlouvy) po obdržení vyrozumění o provedení kladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a doručí jej kupujícímu na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví kupní smlouvy, daňový doklad bude vystaven se splatností nejméně 14 dnů ode dne jeho doručení kupujícímu,
  - b. prodávající (tj. budoucí prodávající dle této smlouvy) v kupní smlouvě převede na kupujícího (tj. budoucího kupujícího dle této smlouvy) právo reklamovat vůči prodávajícímu a vůči jednotlivým zhotovitelům vady v záruční době,
  - c. návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, podá a správní poplatek ve výši podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění platném ke dni podání návrhu na vklad, uhradí kupující (tj. budoucí kupující dle této smlouvy)
  - d. závazek kupujícího (tj. budoucího kupujícího dle této smlouvy) umožnit prodávajícímu (tj. budoucímu prodávajícímu dle této smlouvy) připojení částí pozemku p. č. 281/2 v k. ú. Hrubšice označené čísla 6-16 (přičemž strany připouští možnost jiného dělení mimo částí označené 1-5) v Návrhu dělení pozemku p. č. KN 281/2, k. ú. Hrubšice, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy na Předmětnou infrastrukturu, zejména objekty SO 101 A – komunikace a SO 301 - dešťová kanalizace, s tím, že musí být v souladu s ÚP města Ivančic, jinými právními předpisy a rozhodnutími příslušného silničního správního úřadu, stavebního úřadu, apod., přičemž konkrétní řešení připojení a udělení souhlasu na straně budoucího kupujícího podléhá rozhodnutí orgánu příslušného dle zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (ke dni uzavření této smlouvy je jím Rada města Ivančice). Příslušné povolení a souhlasy státních orgánů si zajistí prodávající (tj. budoucí prodávající dle této smlouvy) sám na své náklady a kupující (tj. budoucí kupující dle této smlouvy) s tímto postupem souhlasí.
4. Nesplní-li budoucí prodávající svoji povinnost zaslání výzvy k uzavření kupní smlouvy včas, je budoucí kupující oprávněn vyzvat budoucího prodávající k uzavření kupní smlouvy sám.
5. Fyzické předání převáděného Majetku mezi smluvními stranami bude provedeno nejpozději do 15 dnů od uzavření řádné kupní smlouvy.

## V.

1. Budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu provést před uzavřením řádné kupní smlouvy podrobnou prohlídku převáděného Majetku. Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu a převzít Majetek od budoucího prodávajícího jen, je-li funkčním celkem, bez

vad a nedodělků bránících jeho užívání a bez zatížení právy třetích osob, břemeny či dluhy nebo jinými právními vadami, s výjimkou služebností ve prospěch vlastníků, případně správců inženýrských sítí.

2. Budoucí prodávající předá budoucímu kupujícímu nejpozději při uzavření řádné kupní smlouvy k předávanému Majetku originály či ověřené kopie písemností dokladujících jeho provedení a právní čistotu, tj. zejména projektovou dokumentaci včetně jejích změn, Stavební povolení a Rozhodnutí o změně stavby, kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas, dokumentaci skutečného provedení stavby, zaměření skutečného provedení stavby, geometrický plán (v potřebném množství pro účely vyhotovení kupní smlouvy a vklad do katastru nemovitostí) a originály nebo ověřené kopie smluv dokladujících poskytované záruky zhotovitelů a odpovědnosti za vady, a to jak v písemné, tak v elektronické podobě ve formátu pdf, dgn (dle charakteru písemnosti).
3. Budoucí prodávající předá budoucímu kupujícímu k datu uzavření řádné kupní smlouvy rovněž listiny vážící se ke zřízení (příp. budoucímu zřízení) služebností pro stavbu vodovodu, splaškové kanalizace, vedení el. energie, příp. komunikačních sítí v rozsahu jejich vedení v pozemcích uvedených v čl. III. odst. 9 této smlouvy.
4. Budoucí prodávající prohlašuje, že příslušným subjektům, zejména správním orgánům, předá veškeré správné, pravdivé a úplné podklady a informace nezbytné k tomu, aby právní dokumenty, jež se váží a budou vázat k převáděnému majetku, zejména správní rozhodnutí, mohly být vydány řádně a v souladu s příslušnými právními předpisy.

## VI.

Převede-li budoucí prodávající investorství v mezidobí na jiný subjekt, zajistí v rámci tohoto převodu, aby nový investor převzal povinnosti plynoucí z této smlouvy a smluv o smlouvách budoucích o zřízení služebností inženýrských sítí.

## VII.

1. V případě nedodržení termínu pro vybudování a řádné dokončení realizace Stavby v souladu s ustanovením čl. III. této smlouvy je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, která je splatná do 31. 1. 2025. Pokud nebude Stavba dokončena ani do 31. 1. 2025 je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu další smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč se splatností do 28. 2. 2025. Pokud nebude Stavba dokončena ani do 28. 2. 2025, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu další smluvní pokutu ve výši 750.000,- Kč se splatností nejpozději do 31. 3. 2025. Budoucí kupující však nemá nárok na smluvní pokutu v případě, kdy nedodržení termínu pro vybudování a řádné dokončení realizace Stavby je způsobeno vyšší mocí nebo nedostatkem součinnosti ze strany budoucího kupujícího. Za nedostatek součinnosti ze strany budoucího kupujícího nelze považovat nevydání souhlasu s umístováním novostaveb RD na pozemcích v této lokalitě, příp. v její části a jejich napojení na majetek města, pokud není pro vydání souhlasu splněna podmínka uvedená v čl. III odst. 10 této smlouvy. Dále nelze za nedostatek součinnosti budoucího kupujícího považovat právní jednání, případně nečinnost, v rámci přenesené působnosti svěřené městu, vykonávané orgány města (např. rozhodování stavebního úřadu, silničního správního úřadu, vodoprávního úřadu), neboť budoucí kupující není oprávněn zasahovat do výkonu statní správy.

2. Pro případ porušení smluvní povinnosti uvedené v čl. VI. je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a/nebo požadovat po budoucím prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000.000,- Kč a budoucí prodávající se zavazuje takto požadovanou smluvní pokutu budoucímu kupujícímu zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy budoucí prodávající obdrží písemnou výzvu k zaplacení smluvní pokuty, která bude obsahovat její vyčíslení. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení budoucímu prodávajícímu. V pochybnostech se má za to, že písemné oznámení či výzva odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb, bylo doručeno třetí pracovní den po jeho odeslání.
3. V případě odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy se smlouva od počátku ruší. Budoucí prodávající nemá právo požadovat po budoucím kupujícímu náhradu za náklady související s vyhotovením projektové dokumentace, včetně jejích změn, přípravnými pracemi, případně se započatými pracemi na realizaci Stavby, ani za případné zhodnocení předmětných nemovitých věcí.
4. Odpovědnost budoucího prodávajícího za škodu vůči budoucímu kupujícímu a třetím osobám podle obecně závazných právních předpisů při nesplnění jeho závazků není zaplacením smluvní pokuty dotčena.
5. Budoucí prodávající si je vědom důležitosti realizace předmětných stavebních objektů a prohlašuje, že smluvní pokuty v tomto ustanovení uvedené, jsou zcela adekvátní.
6. Budoucí prodávající se dále zavazuje pro případ, že neprovede Stavbu v dohodnutém rozsahu a čase, provést nezbytná opatření na pozemcích v místě realizace stavby zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účel této smlouvy se nezbytným opatřením rozumí v souladu s § 26 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, takový stavební stav budované pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná ve smyslu cit. ustanovení. Veřejným zájmem se pak rozumí zejména možnost bezproblémového vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů, vozidel svážejících komunální odpad apod.

### **VIII.**

V případě, že některá ze smluvních stran nesplní závazek uzavřít kupní smlouvu, ačkoli jsou splněny podmínky uvedené v čl. V. této smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna žádat soud, aby nahradil projev vůle druhé smluvní strany k jejímu uzavření.

### **IX.**

1. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“). Smluvní strany se dohodly, že návrh na uveřejnění smlouvy v registru smluv podá budoucí kupující.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhou smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné ujednání o obchodním tajemství ve vztahu k nim či třetím osobám, na které se vztahuje právo na ochranu před uveřejněním.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5. Obsah této smlouvy je závazný i pro právní nástupce obou smluvních stran.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Budoucí prodávající bere na vědomí, že budoucí kupující jako správce osobních údajů ve smyslu obecného Nařízení o ochraně osobních údajů (EU)2016/679 (dále jen „GDPR“) bude poskytnuté osobní údaje získané od budoucího prodávajícího, jako od subjektu údajů, obsažené v této smlouvě zpracovávat pouze za účelem plnění smlouvy. Budoucí prodávající si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv plynoucích z Nařízení GDPR.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž budoucí prodávající i budoucí kupující obdrží po jednom vyhotovení.
9. Budoucí prodávající svým podpisem stvrzuje správnost údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, především pak název, sídlo, IČO, DIČ a číslo účtu.
10. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, a že ji uzavírají svobodně a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 - Situační výkres – umístění a rozsah Stavby – 2. etapa

Příloha č. 2 - Návrh dělení pozemku p. č. KN 281/2, k. ú. Hrubšice

**Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění**

Tato smlouva o smlouvě budoucí kupní byla schválena Zastupitelstvem města Ivančice dne 04.12.2023 usnesením č. ZM/2023/7/150.

V Ivančicích dne: 20.12.2023

V Ivančicích dne: 20.12.2023

.....  
**BAUMAT, spol.s.r.o.**  
Ing. Josef Kavalec, jednatel, v.r.  
(budoucí prodávající)

.....  
**město Ivančice**  
Milan Buček, starosta, v.r.  
(budoucí kupující)