

Čj. MULA 41010/2016
Ukládací znak: 56.4
Počet listů dokumentu: 4
Počet listů příloh: 1

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

Město Lanškroun,

IČ 00279102, DIČ CZ699003828,

se sídlem nám. J. M. Marků 12, Lanškroun -Vnitřní Město, 563 01 Lanškroun

zastoupené Mgr. Radimem Vetchým, starostou města

na straně jedné (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 18671,

IČ 25917773, DIČ: CZ25917773,

se sídlem Kostelecká 879/59, Praha, PSČ 196 00,

zastoupená Zdeňkem Quardou, předsedou představenstva společnosti s oprávněním k samostatnému jednání za společnost,

na straně druhé (dále jen „**Budoucí kupující**“, nebo „**Investor**“),

(dále také samostatně „**Smluvní strana**“ nebo společně „**Smluvní strany**“),

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2079 a násl. občanského zákoníku, tuto

Smlouvu o smlouvě budoucí kupní

(dále jen „**Smlouva**“)

Preamble

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **482/3**, zahrada, o výměře dle údajů katastru nemovitostí 316 m²,
 - pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **482/5**, zahrada, o výměře dle údajů katastru nemovitostí 148 m²,
 - pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **4243/3**, ostatní plocha, o výměře dle údajů katastru nemovitostí 546 m²,

to vše v katastrálním území Lanškroun, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 10001 pro katastrální území Lanškroun a obec Lanškroun.

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že má zájem na zvýšení nabídky bydlení v bytových domech v územním obvodu Budoucího prodávajícího.

3. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem nabýt vlastnické právo k předmětným pozemkům a realizovat na nich svoji podnikatelskou činnost, a to výstavbu bytového domu (dále jen „**Záměr Investora**“ nebo „**Bytový dům**“), a to v případě, že to bude možné z hlediska získání příslušných povolení pro provedení stavby Bytového domu na pozemcích.

Článek I. Předmět budoucího prodeje

1. Předmětem budoucího převodu jsou:

- pozemek vedený jako pozemková parcela číslo **482/5**, zahrada, o výměře dle údajů katastru nemovitostí 148 m²,
- část pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **482/3**, zahrada, o výměře cca 300 m², který vznikne na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného na náklady budoucího kupujícího před podpisem vlastní kupní smlouvy dle zákresu uvedeného v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy,
- část pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **4243/3**, ostatní plocha, o výměře cca 521 m², který vznikne na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného na náklady budoucího kupujícího před podpisem vlastní kupní smlouvy dle zákresu uvedeného v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy,

to vše v katastrálním území Lanškroun (dále jen „**Pozemky**“).

2. Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje, že Pozemky nejsou ke dni uzavření této Smlouvy zatíženy jakýmkoliv závazkem nebo právem třetí osoby, ani právem nebo závazkem, které by jakkoliv snižovalo hodnotu Pozemků anebo omezovalo jejich vlastníka v nakládání s ním, s výjimkou práva věcného břemene zřízeného k tíži pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo 4243/3 - věcné břemeno zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního telekomunikačního vedení dle smlouvy ze dne 30.09.2010 s právními účinky vkladu ke dni 07.10.2010 zapsaného v katastru nemovitostí pod položkou V-6927/2015, věcné břemeno zřízení, provozování veřejné komunikační sítě s právem vstupovat a vjíždět dle smlouvy ze dne 02.07.2014 s právními účinky vkladu ke dni 04.07.2014 zapsaného v katastru nemovitostí pod položkou V- 6275/2014, věcné břemeno zřídit a provozovat plynárenské zařízení a vstupovat a vjíždět dle smlouvy ze dne 13.07.2009 s právními účinky vkladu ke dni 23.07.2009 zapsaného v katastru nemovitostí pod položkou V-4633/2009, věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy dle smlouvy ze dne 09.04.2009 s právními účinky vkladu ke dni 14.04.2009 zapsaného v katastru nemovitostí pod položkou V-2211/2009 a budoucího věcného břemene podzemního komunikačního vedení komunikační sítě na pozemku vedeném jako pozemková parcela č. 4243/3 a pozemku vedeném jako pozemková parcela č. 482/3 dle smlouvy ze dne 30.07.2012.

3. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že k Pozemkům je dovedena infrastruktura (kanalizace, vodovod, plynovod, veřejná komunikace), k níž může být stavba Bytového domu napojena a to v takových dimenzích, které umožní připojení bytového domu o počtu cca 17-ti bytových jednotek, a že k užívání této infrastruktury byly řádně uděleny příslušnými úřady povolení k užívání.

Článek II. Závazek uzavření budoucí kupní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít za podmínek sjednaných touto Smlouvou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemkům (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to do šedesáti

(60) dnů ode dne, kdy Budoucí kupující doručí Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy.

2. Výzvu k uzavření Kupní smlouvy je Budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve po splnění podmínky stanovené v článku V. odst. 1 této smlouvy, nejpozději však po dobu trvání účinků Smlouvy, a to do pěti (5) let ode dne uzavření Smlouvy, není-li dále sjednáno jinak.

3. Smluvní strany sjednávají prodloužení doby účinnosti této Smlouvy o dobu trvání překážek, okolností a/nebo skutečností bránících vydání rozhodnutí o povolení umístění stavby Bytového domu na Pozemcích anebo Stavebního povolení (např. námitky účastníků řízení, apod.) přesahující dobu dvou měsíců v každém jednotlivém případě (územní řízení a stavební řízení), vzniklých bez vůle Budoucího kupujícího,

4. Budoucí prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu dříve, než mu Budoucí kupující zaplatí touto Smlouvou sjednanou kupní cenu.

5. Nedojde-li po včasém a řádném splnění podmínek k uzavření Kupní smlouvy ve sjednané lhůtě, jsou smluvní strany oprávněny domáhat se do jednoho roku od splnění poslední z podmínek, aby prohlášení vůle druhé smluvní strany bylo nahrazeno rozhodnutím soudu.

6. Smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Budoucího kupujícího bude podán u příslušného katastrálního úřadu nejpozději 10 pracovních dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje předat Pozemky Budoucímu kupujícímu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Pozemků bude mezi Smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol. Nebudou-li Pozemky mezi Smluvními stranami předány ve sjednaném termínu, má se za to, že předání Pozemků ve sjednaném termínu bylo mezi Smluvními stranami uskutečněno.

7. V případě, že Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu a svoji povinnost nesplní ani v dodatečně sjednané lhůtě, je Budoucí kupující oprávněn odstoupit od Smlouvy a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 200.000,-Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých).

8. Budoucí kupující nemá nárok na zaplacení smluvní pokuty ani náhrady škody podle ujednání tohoto článku Smlouvy v případě, že Kupní smlouva nebude uzavřena z důvodu nesplnění podmínek sjednaných Smlouvou pro uzavření Kupní smlouvy.

9. Pro případ, že Budoucí kupující nevyzve Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy, Smluvní strany sjednávají povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu úplatu za omezení dispozičního oprávnění s Pozemky po dobu trvání této smlouvy ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých). Úplata je splatná ke dni ukončení účinků Smlouvy uplynutím doby, na kterou je Smlouva sjednána.

Článek III.

Obsah kupní smlouvy

1. Smluvní strany ujednávají, že nedohodnou-li se jinak, uzavřou dle podmínek uvedených v této Smlouvě Kupní smlouvu s těmito podstatnými náležitostmi:

a. Předmět koupě

1) Město Lanškroun je výlučným vlastníkem:

- pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **482/5**, zahrada, o výměře dle údajů katastru nemovitostí 148 m²,

- část pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **482/3**, zahrada, o výměře cca 300 m²,
 - část pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **4243/3**, ostatní plocha, o výměře cca 521 m²,
- to vše v katastrálním území Lanškroun.

2) Město Lanškroun prodá společnosti CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., IČ 25917773, DIČ: CZ25917773, se sídlem Kostelecká 879/59, Praha, PSČ 196 00

- pozemek vedený jako pozemková parcela číslo **482/5**, zahrada, o výměře dle údajů katastru nemovitostí 148 m²,
 - část pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **482/3**, zahrada, o výměře cca 300 m², který vznikl na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného dle zákresu uvedeného v situačním plánu, který je přílohou č. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní,
 - část pozemku vedeného jako pozemková parcela číslo **4243/3**, ostatní plocha, o výměře cca 521 m², který vznikl na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku vyhotoveného dle zákresu uvedeného v situačním plánu, který je přílohou č. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní,
- to vše v katastrálním území Lanškroun a to se všemi právy a povinnostmi podle stavu, jak je oběma smluvními stranám znám v době podpisu Kupní smlouvy a společnost CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., předmětné pozemky koupí a převezme do svého vlastnictví.

b. Kupní cena

1) Smluvní strany ujednávají jednotnou kupní cenu za Pozemky ve výši 2.100,- Kč/m². K této ceně bude připočítáno DPH v aktuální platné výši.

c. Způsob zaplacení kupní ceny

1) Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu Pozemků před uzavřením Kupní smlouvy.

Článek IV. Budoucí kupní cena

1. Smluvní strany sjednávají budoucí kupní cenu Pozemků, za kterou budou Pozemky převedeny do vlastnictví Budoucího kupujícího, za **jednotnou budoucí kupní cenu sjednanou ve výši 2.100,- Kč/m²**, a to ve výměře Pozemků uvedené k datu uzavření Smlouvy v příslušném katastru nemovitostí a v této Smlouvě, tj. ve výši 2.100,- Kč x výměra Pozemků. K této ceně bude připočítáno DPH v aktuální platné výši.

2. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit sjednanou budoucí kupní cenu Pozemků před uzavřením Kupní smlouvy bankovním převodem na účet č. 19-2725611/0100, Komerční banka, expozitura Lanškroun, variabilní symbol 25917773 a to následovně:

- **zálohu na budoucí kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč** (slovy: jeden milion korun českých) nejpozději do 30 dnů od podpisu této Smlouvy,
- **doplatek budoucí kupní ceny** před uzavřením Kupní smlouvy.

3. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den předání pozemku budoucímu kupujícímu do užívání na základě předávacího protokolu, nejpozději však den doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. Daň z přidané hodnoty je ke kupním cenám vypočtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni uzavření této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně právních předpisů a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je strana prodávající povinna případný rozdíl daně vrátit straně kupující nebo strana kupující případný rozdíl daně zaplatit straně prodávající a to do 10-ti

dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé straně. S ohledem na skutečnost, že záloha a doplatek budoucí kupní ceny budou budoucímu prodávajícímu zaplacený přede dnem uskutečnění zdanitelného plnění, tak se DPH určí ve výši podle zákonem stanovené sazby k datu přijetí každé platby;

4. Povinnost Budoucího kupujícího zaplatit kupní cenu bude splněna okamžikem připsání peněžních prostředků odpovídajících sjednané výši budoucí kupní ceny na účet Budoucího prodávajícího.

Článek V.

Ostatní podmínky a závazky Smluvních stran

1. Budoucí kupující se touto Smlouvou zavazuje, že ve lhůtě 18 měsíců od vydání stavebního povolení dle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Stavební povolení**“) na Předmětném pozemku zahájí a zrealizuje stavbu Bytového domu do fáze prvního nadzemního podlaží včetně zhotovení stropů. Projektová dokumentace pro výstavbu musí být odsouhlasena městským architektem nebo v případě jeho dlouhodobé nepřítomnosti odborem stavební úřad.

2. Budoucí kupující se zavazuje činit standardní úkony za účelem zajištění vydání rozhodnutí o povolení umístění stavby Bytového domu na Pozemky ve smyslu ustanovení § 77 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a vydání Stavebního povolení na svůj náklad a nebezpečí, to vše v souladu s účelem této Smlouvy uvedeným v Preambuli.

3. Budoucí kupující se zavazuje, že nejpozději do osmnácti (18) kalendářních měsíců ode dne uzavření Smlouvy podá u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání Stavebního povolení, jejíž přílohou bude projektová dokumentace zpracovaná v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

4. Nesplní-li Budoucí kupující v 18-ti měsíční lhůtě podmínku uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých).

5. Pokud Budoucí kupující ve lhůtě do osmnácti (18) kalendářních měsíců ode dne uzavření Smlouvy nepodá u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání Stavebního povolení, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých). Lhůta osmnácti měsíců se prodlouží o délku řízení o vydání Územního rozhodnutí přesahující dobu dvou měsíců s výjimkou případů, kdy k prodloužení došlo z důvodů na straně Budoucího kupujícího (např. neúplné podklady k žádosti o vydání územního rozhodnutí). Po dobu prodloužení lhůty není Budoucí kupující v prodloužení se splněním své shora uvedené povinnosti.

6. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou součinnost k obstarání vydání Územního rozhodnutí a Stavebního povolení a k naplnění Záměru Investora, bude-li nezbytně třeba. Budoucí prodávající se zavazuje nejednat sám nebo prostřednictvím jiné osoby proti Záměru Investora.

7. Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do převodu vlastnického práva na Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy, jakýmkoliv způsobem nezmění faktický ani právní stav Pozemků, tedy Pozemky zejména nepřevéde na třetí osobu, nezatíží zástavním právem, věcnými břemeny či jinými věcnými či závazkovými právy ve prospěch třetích osob včetně práva nájmu, ani jinak nesníží jejich hodnotu.

8. Pro případ, že Budoucí prodávající poruší svůj závazek jakýmkoli způsobem nezměnit faktický a právní stav Pozemků, smluvní strany sjednávají právo Budoucího kupujícího odstoupit od Smlouvy. a

vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých).

9. Budoucí kupující se zavazuje, že nebude požadovat výjimku z parkovacích míst.

10. Budoucí kupující se zavazuje do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu na bytový dům uzavřít Kupní smlouvu s Budoucím prodávajícím, kterou Budoucí kupující převede na Budoucího prodávajícího infrastrukturu komunikací a to za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.000,-Kč. Infrastruktura i přípojky inženýrských sítí budou zhotoveny nákladem Budoucího kupujícího.

Článek VI.

Doklad o právu provést stavbu

1. Budoucí prodávající tímto uděluje souhlas Budoucímu kupujícímu provést na Pozemcích v intencích Záměru Investora nebo jeho změn stavbu Bytového domu. Souhlas je dokladem o právu provést stavbu na cizí nemovitosti ve smyslu ustanovení § 86 odst. 2 písm. a) a ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., tzv. stavebního zákona.

2. Pro potřeby příslušných správních řízení se Budoucí prodávající zavazuje udělit Budoucímu kupujícímu speciální písemnou plnou moc, a to nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení žádosti Budoucího kupujícího o její udělení.

Článek VII.

Ostatní ujednání

1. Vznikem práva na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo Smluvních stran na náhradu škody převyšující výši sjednané smluvní pokuty. Splatnost smluvní pokuty nastane vždy 10 dnem po doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Smluvní pokuta bude zaplacena způsobem podle písemné výzvy k zaplacení.

2. Pokud Smluvní strana odstoupí od Smlouvy z některého ze shora uvedených důvodů, Smlouva se ruší od samého počátku dnem doručení písemného odstoupení druhé Smluvní straně.

3. Odstoupením od Smlouvy zůstávají zachována veškerá práva ze Smlouvy a ujednání Smlouvy podle ustanovení § 2005 občanského zákoníku, zejména právo na zaplacení smluvní pokuty a náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti.

Článek VIII.

Závěrečná ujednání

1. Není-li ve Smlouvě sjednáno jinak, Smlouva pozbývá právních účinků, pokud v následujících pěti (5) kalendářních letech ode dne uzavření této Smlouvy nebude vydáno Stavební povolení a Budoucí kupující nepožádá Budoucího kupujícího o uzavření Kupní smlouvy. Pozbytím účinků Smlouvy Smluvní strany nejsou vázány závazky sjednanými Smlouvou.

2. Smlouva nahrazuje veškerá dřívější ujednání Smluvních stran.

3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

4. Vztahy mezi Smluvními stranami výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí režimem

občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně vylučují užití ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku.

5. Smluvní strany se na základě ustanovení § 1881 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že veškeré pohledávky vyplývající z této smlouvy i pohledávky na ně navazující nelze postoupit novému věřiteli.

6. V pochybnostech je při výkladu Smlouvy rozhodující účel Smlouvy uvedený v Preambuli Smlouvy.

7. Změny Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou Smluvních stran formou písemných dodatků, které budou schváleny příslušnými orgány Budoucího prodávajícího a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Smluvní strany vylučují sjednání dohody podle ustanovení § 564 občanského zákoníku.

8. Pokud bude jakékoliv ujednání této Smlouvy shledáno jako neplatné, neúplné, nezákonné nebo nevynutitelné, platnost a vynutitelnost zbývajících ujednání tím nebude dotčena. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu takové ujednání nahradit novým bezvadným ujednáním, aniž by požadovaly výhodu nebo plnění, kterou dříve neměly, anebo nebyla sjednána.

9. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost a vyvinout veškeré úsilí ke splnění Smlouvy.

10. Případné spory mezi Smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, se Smluvní strany zavazují řešit dohodou. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody Smluvních stran příslušný obecný soud té které žalované Smluvní strany.

11. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění Smlouvy.

12. Přílohou smlouvy je příloha č. 1 – Situační plán Pozemků.

13. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám význam jednotlivých ujednání této Smlouvy a že tuto Smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své podpisy osoby oprávněné k jednání.

IX. Schvalovací doložka

Záměr prodeje Pozemků byl Budoucím prodávajícím zveřejněn na úřední desce od 23.09.2016 do 21.12.2016. K uzavření této Smlouvy dalo souhlas Zastupitelstvo města Lanškroun na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 28.06.2017, usnesením č. 74/ZM/2017.

X.

1. Budoucí kupující si je vědom, že se podílí na dodávkách zboží nebo služeb hrazených z veřejných výdajů, tudíž je ve smyslu § 2, písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

2. Budoucí kupující si je dále vědom, že při poskytování informace, která se týká používání veřejných prostředků, se nepovažuje poskytnutí informace o rozsahu a příjemci těchto prostředků za porušení obchodního tajemství.

3. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR a na úřední desce města Lanškroun. Zveřejnění zajistí prodávající. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv MVČR.

Lanškrouně dne

Město Lanškroun zastoupené starostou města Mgr. Radimem Vetchým

V Praze dne

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a. s.
zastoupená Zdeňkem Quardou, předsedou představenstva