

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

uzavřená mezi

1. město Orlová

zastoupeno: **Lenkou Brzyszkowskou, starostkou města**
se sídlem: Orlová - Lutyně, Osvobození 796, 735 14
IČO: 00 29 75 77
DIČ: CZ00297577
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 107 216 397/0300

(dále též „budoucí prodávající“ nebo „prodávající“)

a

2. SJM Boris OTEVŘEL

Kateřina OTEVŘELOVÁ

bytem Orlová - Lutyně, [REDACTED], 735 14

(dále také „budoucí kupující“ nebo „kupující“)

(společně dále též označovány jako „smluvní strany“)

I.

Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající je na základě vzniku práva ze zákona § 1 zákon č. 172/1991 Sb., vlastníkem pozemku parc. č. 3936/54 ostatní plocha, zeleň o výměře 10 078 m² a na základě Smlouvy kupní ze dne 24.10.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2007 vlastníkem pozemku parc. č. 3936/410 ostatní plocha, zeleň o výměře 87 m² v k. ú. Horní Lutyně, zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. Horní Lutyně, obec Orlová, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná.

II.

Předmět budoucí koupě

1. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje prodat části pozemků uvedených v čl. I v odstavci 1. budoucímu kupujícímu k záměru umístění oplocení a rozšíření příjezdu k nemovitostem budoucího kupujícího u domu čp. 477 v Orlové-Lutyni, dle Doplnění žádosti k odkoupení části pozemků ze dne 18.10.2023 vč. přílohy návrhu dělení parcel (dále jen „záměr“), po vybudování záměru a dle Oznámení záměru města Orlová o převodu nemovitostí v souladu s § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění č. j. 334/2024, vyvěšeného na elektronickou úřední desku od 09.07.2024 do 25.07.2024 a budoucí kupující se zavazuje koupit části prodáváných pozemků za níže sjednaných podmínek do svého vlastnictví.

III.

Účel koupě a právo provést stavbu

1. Budoucí kupující má v úmyslu umístit na prodávaných částech pozemku oplocení a rozšířit příjezd k jeho nemovitostem dle Doplnění žádosti k odkoupení části pozemků ze dne 18.10.2023 vč. přílohy návrhu dělení parcel. Tato smlouva je uzavírána za účelem umístění oplocení a rozšíření příjezdu u domu čp. 477 v Orlové-Lutyni.
2. Budoucí kupující musí dodržet podmínky stanovené od vlastníků sítí, které se nacházejí na částech pozemků uvedených v čl. I v odstavci 1. (viz Vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem zn. 001144926681 ze dne 12.03.2024 od společnosti ČEZ Distribuce, a. s. a Zpevněné plochy a živé oplocení – Povolení stavby – územní režim zn. 5003017540 ze dne 02.04.2024 od společnosti GasNet Služby, s.r.o. vč. příloh)
3. Budoucí kupující před zahájením stavby předloží projektovou dokumentaci vč. koordinačního situačního výkresu s upřesněním stavby.
4. Budoucí prodávající na základě této smlouvy zakládá budoucímu kupujícímu právo v souladu se stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů, provést výstavbu záměru na prodávaných částech pozemků dle této smlouvy, a to na dobu 2 let. Budoucí prodávající tímto souhlasí s umístěním a provedením záměru na výše uvedených částech pozemků. Tento souhlas je vydáván pro účely řízení vedeného před stavebním úřadem s tím, že budoucí kupující uhradí veškeré náklady s tímto řízením související.
5. Stavební práce budou provedeny na základě příslušných povolení za dodržení stanovených podmínek všech dotčených správních orgánů na náklady a nebezpečí budoucího kupujícího.

IV.

Kupní cena

1. Smluvní strany si sjednaly, že kupní cena, za kterou bude předmět koupě prodán, bude stanovena znaleckým posudkem zvoleného budoucím prodávajícím, a to v souladu s ustanovením § 1749 občanského zákoníku. Kupní cena vycházející ze znaleckého posudku bude zpracována dle platných zákonů a předpisů, a to na cenu obvyklou, popř. tržní hodnotu. K této ceně bude připočítána platná sazba DPH 21 %, pokud zpracovatel znaleckého posudku nestanoví jinak. Náklad na vypracování znaleckého posudku uhradí budoucí kupující. Výměra prodávaných částí pozemků bude doložena geometrickým plánem pro rozdělení pozemku (po dokončeném záměru), který bude vypracován na náklady budoucího kupujícího.
2. Budoucí kupující uhradí příslušnému katastrálnímu úřadu rovněž správní poplatek v souvislosti s návrhem na vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve výši 2.000 Kč, a to k rukám budoucího prodávajícího současně s úhradou kupní ceny. (není předmětem DPH)
3. Kupní cena, správní poplatek a náklad na vypracování znaleckého posudku budou uhrazeny při uzavření kupní smlouvy budoucím kupujícím. Budoucí prodávající se zavazuje, že kupujícímu vystaví a zašle daňový doklad (fakturu) do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je datum, které nastane dříve, buďto datum přijaté platby nebo doručení vyznění z katastru nemovitostí, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva. Nebude-li kupní cena uhrazena ve sjednaném termínu, je budoucí prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.

4. Úhrada kupní ceny a zaplacení případných pohledávek budoucímu prodávajícímu je podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva k prodávaným částem pozemků ve prospěch budoucího kupujícího.

V.

Termín pro uzavření kupní smlouvy

1. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu na prodej prodávaných pozemků do 90 dnů ode dne, kdy budoucí kupující doručí na odbor správy majetku a hospodářské správy, oddělení komunálních služeb geometrický plán pro rozdělení pozemku (po dokončeném záměru) a současně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy v souladu s touto smlouvou.
2. Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu do 90 dnů od doručení geometrického plánu pro rozdělení pozemku a výzvy budoucímu prodávajícímu k uzavření kupní smlouvy.
3. Návrh kupní smlouvy vyhotoví budoucí prodávající.

VI.

Podmínky kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly na těchto podmínkách kupní smlouvy:

1. Prodávané části pozemků budou užívány pouze ke sjednanému účelu, ke kterému byly prodány, tj. k umístění oplocení a příjezdu k nemovitostem u domu čp. 477 v Orlové-Lutyni.
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že oplocení bude umístěno v uvedeném rozsahu a v souladu s územním plánem a na základě podmínek provozovatelů sítí, a to na částech pozemků uvedených v čl. I., odst. 1., a to od hranice s pozemkem parc. č. 3912 zahrada a 3911 zast. pl. v k. ú. Horní Lutyně, viz záměr.
3. Pro uzavření kupní smlouvy bude na náklady kupujícího vyhotoven geometrický plán pro rozdělení pozemku po dokončeném záměru.
4. Za porušení smluvních povinností, podmínek a závazků stanovených kupujícím smlouvou, zejména odst. 1, 2, 3 a 4 tohoto článku této smlouvy, prodávající uplatní vůči kupujícím smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení těchto povinností, podmínek a závazků. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.
5. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost kupujícího splnit povinnosti, podmínky a závazky stanovené ve smlouvě.
6. V případě nedodržení povinností a podmínek stanovených v odstavcích 2 a 4 tohoto článku této smlouvy je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.
7. V případě odstoupení od kupní smlouvy je kupující povinen uvést prodávaný pozemek do původního stavu do 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od kupní smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
8. Kupující nemá právo požadovat po prodávajícím úhradu za zhodnocení prodávaného pozemku.

9. Kupující se zavazuje uhradit správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
10. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající po zaplacení kupní ceny vyplývající z kupní smlouvy a úhradě správního poplatku za návrh na vklad vlastnického práva kupujícím. Nebudou-li uvedené částky kupujícím uhrazeny, je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.

VII. Práva třetích osob

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že na listu vlastnictví, na kterém jsou zapsány prodávané části pozemků není ke dni podpisu této smlouvy zapsáno žádné věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo nebo jiná právní povinnost zatěžující pozemek.
2. Budoucí prodávající dále prohlašuje a budoucí kupující bere na vědomí a prohlašuje, že si je vědom toho, že na prodávaném pozemku mohou váznout omezení, která nejsou zapsána na příslušném listu vlastnictví k pozemku, a to zejména (ne však výlučně) omezení správců sítí.
3. Budoucí kupující prohlašuje, že si prodávaný pozemek prohlédl a že se podrobně seznámil s prodávaným pozemkem a jeho stavem, stav prodávanému pozemku je mu známý, nemá k němu výhrady a že jej v tomto stavu přejímá do svého výlučného vlastnictví.

VIII. Další ujednání smlouvy o budoucí kupní smlouvě

1. Smluvní strany se mohou v kupní smlouvě dohodnout na ostatních náležitostech a obsahu kupní smlouvy, s tím, že skutečnosti, které jsou již dohodnuty v této smlouvě o budoucí kupní smlouvě jsou pro smluvní strany závazné.
2. Budoucí kupující je oprávněn od této budoucí kupní smlouvy odstoupit z důvodu upuštění od realizace sjednaného účelu této budoucí kupní smlouvy.
3. V případě odstoupení od této budoucí kupní smlouvy je budoucí kupující povinen uvést prodávaný pozemek do původního stavu, tj. do stavu před uzavřením této smlouvy, a to do 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Budoucí kupující nemá nárok požadovat po budoucím prodávajícím úhradu za zhodnocení prodávaného pozemku.
5. Odstoupení od smlouvy není na újmu jakýmkoli dalším právům a nárokům pro budoucího prodávajícího vyplývajícím ze smlouvy nebo nároku na náhradu škody z důvodu nenaplnění účelu této smlouvy dle článku IV. odst. 1 této smlouvy. Vznikne-li budoucímu prodávajícímu škoda, zavazuje se budoucí kupující tuto škodu nahradit.

IX. Ostatní ujednání

1. Budoucí kupující se zavazuje, že od uzavření této smlouvy bude o prodávaný pozemek pečovat a provádět jeho běžnou údržbu v souladu s právními předpisy (údržba zeleně, kosení trávy aj.).

X.
Doložka platnosti

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: záměr prodeje pozemku byl schválen Zastupitelstvem města Orlová dne 19.06.2024, usn. č. 265/11. Tato smlouva o budoucí kupní smlouvě byla schválena Zastupitelstvem města Orlová dne 04.12.2024, usn. č. 340/14.

XI.
Závěrečná ujednání

1. Odpověď na nabídku s pozměňovacím dodatkem nebo odchylkou (§ 1740 odst. 3 občanského zákoníku) není přijata, pokud druhá smluvní strana tuto odpověď výslovně písemně nepotvrdí jako přijetí nabídky na uzavření smlouvy.
2. Změnit nebo upravovat tuto smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva je sepsána v 3 vyhotoveních.
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, což potvrzují svým podpisem.

Příloha: Doplnění žádosti k odkoupení části pozemků ze dne 18.10.2023 vč. přílohy návrhu dělení

V Orlové dne 10.01.2025

V Orlové dne 15.01.2025

Za budoucího prodávajícího

Budoucí kupující

Lenka Brzyszkowská
starostka města

Boris Otevřel

Kateřina Otevřelová

Městský úřad Orlová

Osvobození 796
735 14 Orlová - Lutyně

DOPLNĚNÍ ŽÁDOSTI K ODKOUPENÍ ČÁSTI POZEMKŮ

vedené pod č.j. MUOR 135384/2023, vyřizuje p. Klára Ponížilová

Investor: Otevřel Boris, DN [REDACTED]
Otevřelová Kateřina, DN [REDACTED]
oba bytem [REDACTED], Orlová Lutyně, 735 14

Zastoupení na základě plné moci:

[REDACTED]

Dobrý den,

prostřednictvím této žádosti doplňuji podklady žádosti k odkoupení části pozemků vedené pod č.j. MUOR 135384/2023

- investor v tuto chvíli řeší koupi stávajícího RD a okolních parcel č. 3911 a 3912, vše v k.ú. Horní Lutyně
- odkoupením části parcel investor získá prostor pro budoucí rozšíření stávající garáže
- stávající příjezdová cesta na p.č. 3936/68 k RD a místo stávajícího sjezdu z p.č. 3936/68 na p.č. 3911 je hodně úzké. Přikoupením výše uvedených částí parcel investor získá prostor pro posunutí stávajícího oplocení a místo pro rozšíření zpevněných ploch pro bezpečný sjezd na parcelu
- návrh ceny na odkoupení parcel bude dle znaleckého posudku
- upravil jsem plochu parcel pro odkoupení s ohledem na zachování stávajícího příjezdu k trafo stanici.

Návrh k odkoupením částí pozemků:

část z p.č. 3936/54 A = 182,69 m²

část z p.č. 3936/410 A = 26,28 m²

Celková plocha k odkupu A = 208,97m²

Návrh dělení je znázorněn v příloze č. 01, 16.10.2023

Na shledanou.

V Orlové dne 18.10.2023

[REDACTED]

[REDACTED]

Přílohy: Návrh dělení parcel k odkupu, 16.10.2023

