**Smlouva o budoucí kupní smlouvě**

kterou uzavřeli

na straně jedné: **Město Moravská Třebová**

**IČO: 002 77 037, DIČ: CZ00277037**

**se sídlem nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 571 01 Moravská Třebová**

zastoupené starostou Ing. Pavlem Charvátem

- dále též jen budoucí prodávající -

a

na straně druhé: xxx **Miroslav Teplý, narozen 1986**

**bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

- dále též jen budoucí kupující -

**A.**

1. Budoucí prodávající je vlastníkem pozemkové parcely p. č. 2771/86, v obci a katastrálním území Moravská Třebová.
2. Budoucí prodávající má záměr na pozemkové parcele popsané v bodě A.1. vybudovat inženýrské sítě, pozemek rozparcelovat na celkem 30 pozemkových parcel a tyto rozprodat pro individuální výstavbu rodinných domů.
3. Budoucí kupující má zájem o zakoupení jednoho z pozemků pro výstavbu rodinných domů, a to pozemku, který je v Situaci označen jako D.1.14 o výměře 838 m2, a z toho důvodu strany uzavírají tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě.
4. Situace s označením polohy pozemku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

**B.**

1. Budoucí kupující uhradil budoucímu prodávajícímu před podpisem této smlouvy rezervační kauci ve výši 50 000 Kč.
2. Budoucí prodávající se zavazuje rezervační kauci vrátit budoucímu kupujícímu do 1 měsíce ode dne uzavření Kupní smlouvy dle článku E.

**C.**

1. Strany se dohodly, že kupní cena prodávaného pozemku bude činit 2 200 Kč/m2 včetně DPH, přičemž kupní cena bude stanovena podle skutečné výměry prodávaného pozemku.
2. Budoucí kupující se zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu zálohu na úhradu kupní ceny ve výši 300 000 Kč včetně DPH, a to do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy o budoucí kupní smlouvě na účet číslo 19-1283386349/0800 pod VS 8606143843.
3. V případě prodlení budoucího kupujícího s úhradou zálohy trvajícím déle než 14 dnů má budoucí prodávající právo od této smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupit.
4. Záloha uhrazená dle bodu C.2. bude v Kupní smlouvě uzavřené dle článku E. započtena na úhradu kupní ceny.

**D.**

1. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit na pozemku popsaném v bodě A.1. vybudování Infrastruktury, která umožní budoucímu kupujícímu napojit stavbu rodinného domu, který budoucí kupující hodlá vybudovat na pozemku uvedeném v bodě A.3. této smlouvy. Infrastrukturou se pro účely této smlouvy rozumí vodovod, dešťová kanalizace, splašková kanalizace, vedení elektřiny NN, veřejné osvětlení a vybudování komunikace bez horní vrstvy. Infrastruktura by měla být vybudována do 31.12.2026.
2. Budoucí prodávající se zavazuje vybudovat horní vrstvu komunikace na pozemku popsaném v bodě A.1. do 31.12.2029.
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že do 4 měsíců po vybudování Infrastruktury dle bodu D.1. zajistí zpracování geometrického plánu, který rozdělí pozemek popsaný v bodě A.1. na jednotlivé parcely tak, jak jsou vyznačeny v Situaci (viz příloha č. 1), a dělení pozemku dle geometrického plánu zapíše do katastru nemovitostí.
4. Pokud se při zaměření geometrickým plánem zjistí, že předmět prodeje popsaný v bodě A.3. má jinou výměru než je předpokládáno (např. z důvodu zpřesnění výměry po vybudování komunikací, nebo zaokrouhlování), zajistí budoucí prodávající na své úřední desce zveřejnění záměru prodeje konkrétního nově vzniklého pozemku zaměřeného geometrickým plánem v souladu se zákonem o obcích a po uplynutí zákonné lhůty předloží prodej ke schválení zastupitelstvu města tak, aby byl schválen prodej pozemku zaměřeného geometrickým plánem, přičemž při schvalování se bude vycházet ze zásad a podmínek prodeje dohodnutých v této smlouvě.

**E.**

1. Smluvní strany se dohodly, že do 4 měsíců ode dne, kdy budoucí prodávající na své náklady obstará geometrický plán dle bodu D.3., nejpozději však do 30.6.2027, uzavřou Kupní smlouvu s obsahem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Strany si potvrzují, že v Kupní smlouvě budou doplněny zejména tyto údaje:
   * parcelní číslo a výměra pozemku, který bude předmětem prodeje,
   * kupní cena,
   * výše doplatku kupní ceny,
   * informace o zveřejnění záměru prodeje na úřední desce a o schválení prodeje a zřízení zákazu zatížení a zcizení Zastupitelstvem města Moravská Třebová.

Příslušné změny a doplnění Kupní smlouvy je oprávněn provést budoucí prodávající.

1. Výzvu k uzavření Kupní smlouvy učiní budoucí prodávající.
2. V případě prodlení budoucího kupujícího s uzavřením Kupní smlouvy dle tohoto článku E. se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč. Na úhradu této smluvní pokuty se dle dohody stran započte rezervační kauce.
3. Jestliže budoucí kupující neuzavře s budoucím prodávajícím Kupní smlouvu ani do 2 měsíců ode dne doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy dle bodu E.3., má budoucí prodávající právo od této smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy odstoupit.

**F.**

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
2. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí budoucí prodávající.

**G.**

1. Tato smlouva o budoucí kupní smlouvě nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smlouvu lze zrušit pouze písemně.
3. Práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy jsou závazná i pro případné právní nástupce.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- příloha č. 1 - Situace s označením polohy pozemku;

- příloha č. 2 - Kupní smlouva s přílohou (Závazné regulativy pro rodinné domy D1.1 - D1.30).

**H.**

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozd. předpisů:

**Záměr převodu nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Moravské Třebové od 07.11.2024 do 14.01.2025 pod č.j. MUMT 36838/2024/OMM/HeM.**

Budoucí prodej pozemku a zřízení zákazu zatížení a zcizení byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Moravská Třebová č.516/Z/240325 ze dne 24.03.2025

V Moravské Třebové dne

Za budoucího prodávajícího: Budoucí kupující:

...................................................................... ......................................................................

Ing. Pavel Charvát Ing. Miroslav Teplý

starosta města Moravská Třebová

Příloha č. 2 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě

**KUPNÍ SMLOUVA**

kterou sjednali

na straně jedné: **Město Moravská Třebová**

**IČO: 002 77 037, DIČ: CZ00277037**

**se sídlem nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 571 01 Moravská Třebová**

zastoupené starostou

- dále jen prodávající -

a

na straně druhé: xxx **Miroslav Teplý, narozen xxxx 1986**

**bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

- dále též jen kupující -

**I.**

**Předmět prodeje**

1. Prodávající je vlastníkem pozemkové parcely p.č. ……… o výměře ...... m2 v obci a katastrálním území Moravská Třebová (dále jen „Předmět prodeje“).
2. Vlastnictví k Předmětu prodeje je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Třebová na listu vlastnictví číslo 10001.

**II.**

**Kupní smlouva**

1. Prodávající p r o d á v á Předmět prodeje, se všemi součástmi, právy a povinnostmi kupujícímu za vzájemně dohodnutou kupní cenu a kupující Předmět prodeje do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu  k u p u j e .

**III.**

**Kupní cena**

1. Kupní cena činí ..................... Kč (slovy: ......................... korun českých).
2. Na úhradu kupní ceny se započítává záloha ve výši 300 000,- Kč, kterou kupující uhradil prodávajícímu před uzavřením této smlouvy v souladu se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě.
3. K úhradě zbývá doplatek ve výši .................. Kč, který se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu do 3 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, a to na účet prodávajícího číslo .................... vedený u .................. pod VS ………………
4. V případě prodlení s úhradou doplatku kupní ceny se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Pokud bude kupující v prodlení s úhradou doplatku kupní ceny po dobu delší než 30 dnů, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
6. Prodávající potvrzuje, že v dohodnuté kupní ceně je zahrnuta DPH v zákonné výši.
7. Kupující se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy zaplatit prodávajícímu na jeho bankovní účet uvedený v bodě 3.3. této smlouvy částku odpovídající výši správního poplatku za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

**IV.**

**Stav Předmětu prodeje**

1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem Předmětu prodeje a prohlašuje, že na Předmětu prodeje neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani jiné právní závady, s výjimkou případných věcných břemen umožňujících napojení Předmětu prodeje na veřejnou infrastrukturu (např. přípojka elektro, přípojka plynu, vodovod, kanalizace apod.).
2. Kupující prohlašuje, že je mu stav Předmětu prodeje znám.
3. Prodávající prohlašuje, že Předmět prodeje je dle platného územního plánu města Moravská Třebová určen jako plocha bydlení, tedy k výstavbě rodinného domu.

**V.**

**Rodinný dům**

1. Kupující se zavazuje, že na Předmětu prodeje vybuduje stavbu rodinného domu, přičemž při budování jakýchkoliv staveb na Předmětu prodeje (zejména rodinného domu a oplocení) dodrží kupující podmínky uvedené v příloze č. 1 této kupní smlouvy - Závazné regulativy pro rodinné domy D1.1 - D1.30, a to závazné regulativy platné pro D1... - D1.....

V příloze č. 1 se Předmět prodeje označuje jako rodinný dům D1.....

Stavby vybudované kupujícím na Předmětu prodeje se pro účely této smlouvy označují v této smlouvě též jen jako „Rodinný dům“.

1. Kupující se zavazuje, že Rodinný dům bude dokončený do 3 let od účinnosti této smlouvy.
2. Pro účely této smlouvy se za dokončený Rodinný dům považuje současné splnění těchto podmínek:
3. v katastru nemovitostí bude na Předmětu prodeje zapsána stavba rodinného domu,
4. Rodinný dům musí být postaven v souladu s podmínkami přílohy č. 1 této smlouvy, a to té části, která se vztahuje na Předmět prodeje,
5. Předmět prodeje musí mít provedenu finální úpravu venkovních zpevněných ploch směrem k veřejnému prostranství v souladu s projektovou dokumentací předloženou příslušnému stavebnímu úřadu při povolování záměru stavby Rodinného domu dle stavebního zákona.
6. Kupující je povinen prodávajícímu prokázat, že Rodinný dům byl dokončen v souladu s podmínkami uvedenými v bodě 5.3. této smlouvy, tj. zejména je povinen:

- doložit příslušný výpis z katastru nemovitostí, nebo výstupy z aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, z něhož bude vyplývat, že na Předmětu prodeje je zapsána stavba Rodinného domu,

- umožnit prodávajícímu prohlídku venkovních částí dokončeného Rodinného domu a doložit, že venkovní zpevněné plochy směrem k veřejnému prostranství jsou provedeny v souladu s projektovou dokumentací dle rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru stavby Rodinného domu.

1. Jestliže kupující nedokončí Rodinný dům (viz bod 5.3. této smlouvy) ani do 10 let ode dne účinnosti této smlouvy, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do 10 let a 1 měsíce ode dne účinnosti této smlouvy.

**VI.**

**Sleva z kupní ceny**

1. Strany se dohodly, že v případě, že kupující:
2. dokončí Rodinný dům ve lhůtě uvedené v bodě 5.2. za podmínek uvedených v bodě 5.3. této smlouvy, a
3. bude přihlášen v Rodinném domě k trvalému pobytu,

poskytuje mu prodávající slevu z kupní ceny ve výši 10 % z kupní ceny.

1. Kupující je povinen podat žádost o slevu a doložit prodávajícímu, že mu vznikl nárok na slevu dle bodu 6.1., do 4 let ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že kupující nepodá prodávajícímu v dohodnuté lhůtě žádost o slevu a svůj nárok v dané lhůtě nedoloží, nárok kupujícího na slevu zaniká.
2. Pokud vznikne kupujícímu nárok na slevu dle bodu 6.1. a nezanikne dle bodu 6.2. této smlouvy, zavazuje se prodávající částku slevy kupujícímu zaplatit do 2 měsíců poté, co kupující doloží prodávajícímu v souladu s body 5.3. a 5.4. této smlouvy, že Rodinný dům včas dokončil, a že má v Rodinném domě trvalý pobyt. Slevu se prodávající zavazuje uhradit kupujícímu na bankovní účet, který mu kupující sdělí.
3. Strany se dohodly, že v případě, že kupujícímu nevznikne právo na slevu dohodnutou v bodě 6.1., není prodávající oprávněn odstoupit z daného důvodu od této kupní smlouvy. Kupující však ztrácí právo na slevu dle tohoto článku VI.

**VII.**

**Zákaz zatížení a zcizení**

1. Kupující se zavazuje, že do doby, než bude Rodinný dům dokončený v souladu s bodem 5.3. této smlouvy, nejdéle však po dobu 13 let ode dne účinnosti této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nezatíží Předmět prodeje žádným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem, ani jiným věcným právem, ani Předmět prodeje nezcizí.

Kromě zákazu zatížení a zcizení se kupující dále zavazuje, že k Předmětu prodeje nezřídí nájemní či pachtovní právo.

1. Zákaz zatížení a zcizení Předmětu prodeje se zřizuje jako věcné právo.
2. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu na základě jeho žádosti udělí písemný souhlas ke zřízení zástavního práva k Předmětu prodeje a ke zřízení zákazu zcizení Předmětu prodeje bez souhlasu banky poskytující kupujícímu úvěr v případě, kdy:
3. zástavní právo bude zřízeno ve prospěch banky poskytující úvěr, který bude určen na financování úhrady doplatku kupní ceny a dále též případně výstavby Rodinného domu.

V takovém případě udělí prodávající kupujícímu souhlas ke zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k Předmětu prodeje pouze, pokud ve smlouvě o úvěru bude uvedeno, že prostředky z úvěru určené na úhradu doplatku kupní ceny budou bankou poukázány přímo prodávajícímu, a pokud kupující před udělením takového souhlasu uhradí prodávajícímu tu část kupní ceny, která nebude hrazena z úvěru.

nebo

1. zástavní právo bude zřízeno ve prospěch banky poskytující úvěr, který bude určen jen na financování výstavby Rodinného domu.

V takovém případě udělí prodávající kupujícímu souhlas ke zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k Předmětu prodeje pouze v případě, že kupující uhradil kupní cenu dle bodu 3.1. této smlouvy.

1. Návrh na výmaz zákazu zatížení a zcizení z katastru nemovitostí, jehož přílohou bude potvrzení o zániku zákazu zatížení a zcizení, se prodávající zavazuje podat na Katastrální pracoviště Svitavy do 1 měsíce poté, co kupující:
   1. doloží prodávajícímu v souladu s body 5.3. a 5.4. této smlouvy, že Rodinný dům je dokončený, a
   2. uhradí prodávajícímu na jeho bankovní účet částku odpovídající výši správního poplatku za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
2. Náklady řízení na výmaz zákazu zatížení a zcizení z katastru nemovitostí hradí prodávající z částky uhrazené kupujícím dle bodu 7.4. písm. b) této smlouvy.

**VIII.**

**Vklad práv do katastru nemovitostí**

1. Vlastnictví k Předmětu prodeje nabude kupující zápisem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
2. Zákaz zatížení a zcizení vzniká vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
3. Návrh na vklad práv dle této smlouvy podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající do 5 pracovních dnů ode dne, kdy kupující uhradí částku dle bodu 3.7. této smlouvy.
4. Náklady na řízení o provedení vkladu do katastru nemovitostí uhradí prodávající z částky uhrazené kupujícím dle bodu 3.7. této smlouvy.
5. Dle této smlouvy lze vklad u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Třebová na příslušném listu vlastnictví zapsat tak, že:

- kupující je vlastníkem Předmětu prodeje;

- byl zřízen zákaz zatížení a zcizení dle článku VII. této smlouvy.

**IX.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Tuto smlouvu lze zrušit pouze písemně.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Závazné regulativy pro rodinné domy D1.1 - D1.30.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí prodávající.

**X.**

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Záměr převodu nemovitosti bylzveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Moravské Třebové od ........ do ........ pod č.j. .................

Prodej pozemku a zřízení zákazu zatížení a zcizení byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Moravská Třebová č. ..... ze dne ...................

V Moravské Třebové dne ...........

Za prodávajícího: Kupující: