

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ OMAJ-INM/BKS/002094/2025/Hrb,

kterou uzavřely v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

tyto smluvní strany:

1) MAESTRA ecoHEAT s.r.o., se sídlem Einsteinova 724/60, Neředín, 779 00 Olomouc, zastoupená jednatelem Ing. Martinem Rážem, MBA, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 92207, IČ 191 84 450, jako budoucí prodávající

a

2) statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc, zastoupené náměstkyní primátora Mgr. Miroslavou Ferancovou, IČ 00 29 93 08, jako budoucí kupující.

I.

Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 689/11, parc. č. 689/12, parc. č. 689/14 a parc. č. 689/15, vše ostatní plocha, parc. č. 689/8 a parc. č. 689/13, vše zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 907 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

Budoucí kupující je vlastníkem pozemků parc. č. 719/3 orná půda, parc. č. 693/1, parc. č. 700/99, parc. č. 700/100, vše ostatní plocha v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

II.

Budoucí prodávající plánuje v rámci stavby „Kopretinové bydlení, Nemilany“ vybudovat na pozemcích parc. č. 719/3 orná půda, parc. č. 693/1, parc. č. 700/99, parc. č. 700/100, parc. č. 689/11, parc. č. 689/12, parc. č. 689/14 a parc. č. 689/15, vše ostatní plocha, parc. č. 689/8 a parc. č. 689/13, vše zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Nemilany, obec Olomouc **stavby komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200, veřejného osvětlení, vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300** (dále také „stavby“).

Touto smlouvou statutární město Olomouc uděluje budoucímu prodávajícímu právo provést **stavby komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200, veřejného osvětlení,**

vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300 budované v rámci stavby „Kopretinové bydlení, Nemilany“, na pozemcích parc. č. 719/3 orná půda, parc. č. 693/1, parc. č. 700/99, parc. č. 700/100, vše ostatní plocha v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, a budoucí prodávající se zavazuje tyto stavby vybudovat tak, jak je popsáno níže v následujících odstavcích tohoto článku a současně zakresleno na situačních snímcích, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

Stavba komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200 bude sestávat z dvou větví – „Hlavní“ v délce 56,69 m a „Vedlejší“ v délce 58,01 m, obě s krytem z asfaltobetonu v šířce 4 m, celková plocha 455 m². Součástí komunikace bude obratiště z betonové distanční dlažby 200/200/80 mm z přírodní šedé barvy v ploše 84 m². Parkovací stání v počtu 2 ks (z toho jedno pro ZTP) budou vybudována z betonové zámkové dlažby 200/100/80 mm v přírodní šedé barvě, v celkové ploše 33 m². Dešťové vody budou svedeny do drenážního potrubí DN 200 v délce 135 m a vsakovacího objektu o objemu 305 m³.

Stavba veřejného osvětlení bude sestávat z kabelu CYKY-J 4x16 v délce 170 m a 6 ks stožáru výšky 5 m s LED svítidly Luma.

Stavba vodovodu bude sestávat z dvou větví. Větev „V1“ bude vybudována z PE DN 90 v délce 71,23 m a Větev „V2“ bude vybudována z PE DN 90 v délce 53,4 m.

Stavba kanalizace bude sestávat z dvou větví, větev SK1 bude vybudována z KT DN 300 v délce 73,8 m a větev SK2 bude vybudována z KT DN 300 v délce 53 m.

Pokud dojde v době platnosti této smlouvy **ke změně rozsahu budovaných staveb**, zavazuje se budoucí prodávající požádat budoucího kupujícího **o uzavření dodatku k této smlouvě**. Změny budovaných staveb musí být odsouhlaseny odborem kanceláře architekta města Magistrátu města Olomouce (dále jen „MMOŮ“) a budoucími správci staveb. Budoucí prodávající bere na vědomí, že uzavření dodatku musí být schváleno příslušnými orgány statutárního města Olomouce (dále také „SMOŮ“).

Postoupit práva z této smlouvy může budoucí prodávající na třetí stranu v souladu s § 1895 a násl. občanského zákoníku pouze na základě písemného souhlasu předem uděleného příslušnými orgány statutárního města Olomouce. Požádat o udělení souhlasu je budoucí prodávající povinen prostřednictvím odboru majetkoprávního MMOŮ, oddělení infrastrukturního majetku.

Budoucí prodávající bere na vědomí, že stavby vodovodu a kanalizace jsou stavbami pro veřejnou potřebu a vztahuje se na ně zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o VaK).

Budoucí prodávající dále bere na vědomí, že v souladu s § 8 odst. 4 zákona o VaK je vlastník vodovodu nebo kanalizace povinen umožnit napojení vodovodu nebo kanalizace jiného vlastníka, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti. **Možnost napojení k zabezpečení dodávek pitné vody nebo odvádění odpadních vod nesmí být podmiňována vyžadováním finančních nebo jiných plnění.**

Budoucí prodávající dále bere na vědomí, že v souladu s § 8 odst. 5 zákona o VaK je vlastník vodovodu nebo kanalizace, povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení. **Připojení vodovodní nebo kanalizační přípojky a uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nebo odvádění i čištění odpadních vod nesmí být podmiňováno vyžadováním finančních nebo jiných plnění.**

Budoucí prodávající současně bere na vědomí, že porušení shora citovaných ustanovení je přestupkem podle § 32 a § 33 zákona o VaK.

III.

Budoucí prodávající se zavazuje:

- a) před zahájením stavebních prací budoucímu kupujícímu, zastoupenému odborem dopravy MMOI a společností MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., poskytnout harmonogram stavebních prací, popřípadě termíny kontrolních dnů, umožnit jim během provádění stavebních prací nejméně dvakrát kontrolu staveb a odstranit vady staveb zjištěné při kontrole,
- b) zajistit vydání souhlasu odboru životního prostředí MMOI k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, předat originál tohoto souhlasu budoucímu kupujícímu, zastoupenému odborem majetkoprávním MMOI a uhradit odvody za toto odnětí,
- c) zajistit pro stavbu vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí v souladu s platnou právní úpravou a předložit jej SMOI, zastoupenému odborem majetkoprávním MMOI, oddělení infrastrukturního majetku a odborem dopravy MMOI,
a dále se zavazuje nejpozději do 31. 1. 2030:
- d) uzavřít s budoucím kupujícím, zastoupeným odborem dopravy MMOI, zápis o budoucím převzetí ukončených staveb komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200, veřejného osvětlení,
- e) uzavřít s budoucím kupujícím, zastoupeným společností MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., zápis o budoucím převzetí dokončených staveb vodovodu a kanalizace,
- f) na své náklady vyhotovit a předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému odborem majetkoprávním MMOI, zaměření skutečného provedení staveb a originály geometrických plánů, na základě kterých dojde ke zřízení služebnosti inženýrských sítí a k oddělení částí pozemků pod stavbami, které jsou předmětem kupní smlouvy.

IV.

Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby vlastníci pozemků, na nichž se budou nacházet stavby odvodnění DN 200, veřejného osvětlení, vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300, uzavřeli nejpozději ke dni uzavření kupní smlouvy dle čl. V. této smlouvy s budoucím kupujícím smlouvu o zřízení služebnosti inženýrských sítí, spočívající v právu statutárního města Olomouce bezplatně provozovat a udržovat na dotčených pozemcích stavby odvodnění DN 200, veřejného osvětlení, vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300. Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě musí být schváleny příslušnými orgány statutárního města Olomouce.

Budoucí prodávající je dále povinen zajistit, aby vlastník části pozemku parc. č. 688/13 orná půda v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, v rozsahu vyznačeném v příloze č. 1 této smlouvy, uzavřel nejpozději ke dni uzavření kupní smlouvy dle čl. V. této smlouvy, s budoucím kupujícím smlouvu o bezúplatném zřízení služebnosti, spočívající v právu chůze a jízdy ve prospěch statutárního města Olomouce. Smlouva o zřízení služebnosti musí být schválena příslušnými orgány statutárního města Olomouce.

Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby vlastníci pozemků, na nichž se budou nacházet stavby komunikace včetně parkovacích stání, uzavřeli nejpozději ke dni uzavření kupní smlouvy dle čl. V. této smlouvy s budoucím kupujícím kupní smlouvu na pozemky, na nichž se budou tyto stavby nacházet. Smlouvy musí být schváleny příslušnými orgány statutárního města Olomouce.

V.

Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu od doručení výzvy dle čl. VIII. této smlouvy, nejpozději však do **31. 1. 2031**, uzavřít kupní smlouvu na stavby **komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200, veřejného osvětlení, vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300** tak, jak je zakresleno na situačních snímcích, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

Po marném uplynutí výše uvedené lhůty pro uzavření kupní smlouvy, může budoucí kupující jednostranně odvolat právo provést stavby udělené na základě této smlouvy v článku II. odst. druhý.

VI.

Kupní cena staveb **komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200, veřejného osvětlení, vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300** na pozemcích parc. č. 719/3 orná půda, parc. č. 693/1, parc. č. 700/99, parc. č. 700/100, parc. č. 689/11, parc. č. 689/12, parc. č. 689/14 a parc. č. 689/15, vše ostatní plocha, parc. č. 689/8 a parc. č. 689/13, vše zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, bude činit částku ve výši:

200,- Kč bez DPH u komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění,
200,- Kč bez DPH u veřejného osvětlení,
200,- Kč bez DPH u vodovodu,
200,- Kč bez DPH u splaškové kanalizace.

Kupní cenu celkem ve výši 800,- Kč bez DPH (slovy: osmsetkorunčeských), uhradí budoucí kupující **do 30 dnů** od podpisu kupní smlouvy na účet budoucího prodávajícího.

Ke sjednané výši kupní ceny bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

VII.

Neuzavře-li budoucí prodávající s budoucím kupujícím kupní smlouvu **na stavby komunikace včetně parkovacích stání a odvodnění DN 200, veřejného osvětlení, vodovodu DN 90 a splaškové kanalizace DN 300** na pozemcích parc. č. 719/3 orná půda, parc. č. 693/1, parc. č. 700/99, parc. č. 700/100, parc. č. 689/11, parc. č. 689/12, parc. č. 689/14 a parc. č. 689/15, vše ostatní plocha, parc. č. 689/8 a parc. č. 689/13, vše zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, v termínu dle čl. V. této smlouvy, je povinen zaplatit statutárnímu městu Olomouc **smluvní pokutu ve výši 468.000,- Kč (slovy: čtyřistašedesátosmtisíckorunčeských)**, která bude splatná na účet statutárního města Olomouce do 30 dnů od uplynutí lhůty uvedené v čl. V. této smlouvy. A dále je budoucí prodávající povinen zaplatit statutárnímu městu Olomouc **smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý měsíc** následující po 31. 1. 2031, a to až do doby uzavření kupní smlouvy dle čl. V. této smlouvy, která je splatná na účet statutárního města Olomouce vždy 15. den daného kalendářního měsíce. Tím není dotčeno právo budoucího kupujícího na náhradu škody. Dle dohody účastníků se vylučuje aplikace ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

VIII.

Písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna po splnění povinností uvedených v čl. III. a čl. IV. této smlouvy, učinit jedna nebo druhá smluvní strana.

IX.

SMOI může od této smlouvy odstoupit, vybuduje-li budoucí prodávající stavby v rozporu s technickým popisem uvedeným v čl. II. této smlouvy a přílohou č. 1 této smlouvy nebo nedodrží-li budoucí prodávající byt i jednu z povinností uvedených v čl. III. a IV. této smlouvy.

Písemným odstoupením SMOI se závazek vzniklý z této smlouvy ruší od počátku. Odstoupení od smlouvy se netýká práva na zaplacení smluvní pokuty a práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvních povinností obsažených v této smlouvě.

Právní účinky odstoupení od smlouvy nastanou doručením oznámení o odstoupení budoucímu prodávajícímu. Pokud je odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. Pokud je odstoupení doručováno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití, se má za to, že došlo třetí pracovní den po odeslání v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku.

Budoucí prodávající je povinen v případě odstoupení, bude-li to SMOI požadovat, pozemky uvedené v čl. I. této smlouvy vyklidit a uvést do původního stavu na své náklady. Uvedením do původního stavu se rozumí odstranění veškerých staveb uvedených v čl. II. této smlouvy a odstranění veškerých změn pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy včetně terénních úprav. Pokud tak budoucí prodávající neučiní ve lhůtě stanovené SMOI, bere na vědomí, že odstranění provede SMOI na náklady budoucího prodávajícího. Odstranění staveb je budoucí prodávající povinen provést v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se stavebním zákonem, popř. se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

X.

Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Radou města Olomouce dne 20. 5. 2025.

XI.

Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Dvě vyhotovení obdrží budoucí kupující a dvě vyhotovení obdrží budoucí prodávající.

Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.

Budoucí prodávající bere na vědomí, že obsah smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách

účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V Olomouci dne

V Olomouci dne

MAESTRA ecoHEAT s.r.o.
zastoupená jednatelem
Ing. Martinem Rážem, MBA

statutární město Olomouc
zastoupené náměstkyní primátora
Mgr. Miroslavou Ferancovou