

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

ve smyslu ust. § 1785 a násl. a ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ"),

(dále také „Budoucí kupní smlouva“)

kterou uzavřeli níže uvedení účastníci:

1) **Město Moravský Krumlov**

se sídlem Moravský Krumlov, Klášterní náměstí 125, 672 11

IČ 00293199

zastoupeno starostou města, Mgr. Tomášem Třetinou

na straně jedné jako „budoucí prodávající“

a

2) **Zdeněk Hasík**

[redacted] Rohatec

na straně druhé jako „budoucí kupující“

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

o následujícím obsahu:

Článek I. Preambule

Smluvní strany tímto konstatují, že Město Moravský Krumlov je vlastníkem pozemků situovaných do lokality Novosady v Moravském Krumlově. Záměrem města Moravský Krumlov je připravit pozemky v uvedené lokalitě jako stavební pozemky pro plánovanou zástavbu samostatně stojících rodinných domů s příslušenstvím. V době uzavření této Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále jen „Smlouva“) nejsou pozemky doposud rozparcelovány na jednotlivé stavební parcely, pozemky nejsou doposud zasítovány a není zbudován příjezd po zpevněné účelové komunikaci.

K takto uvedeným pozemkům zbuduje Město Moravský Krumlov na své náklady technickou a dopravní infrastrukturu. Etapa přípravy stavebních parcel (tj. zbudování technické a dopravní infrastruktury) by neměla přesáhnout dobu trvání tří (3) let od podpisu této Smlouvy. **V této souvislosti se smluvní strany ujednaly na tom, že pokud nebude technická a dopravní infrastruktura zbudována ve lhůtě do tří (3) let od podpisu této Smlouvy o budoucí kupní smlouvě všemi jejími účastníky, pak se Město Moravský Krumlov zavazuje zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši odpovídající polovině dohodnuté Kupní ceny dle čl. V. této budoucí kupní smlouvy, se splatností do sedmi (7) dní ode dne doručení výzvy druhé smluvní strany k její úhradě.**

Dispoziční řešení budoucí zástavby rodinnými domy je nedílnou součástí této Budoucí kupní smlouvy a slouží jako poklad pro výběr konkrétního budoucího pozemku zájemcem o jeho koupi.

Smluvní strany tímto mezi sebou uzavírají tuto **Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen "Smlouva")**, kterou si účastníci upravují vzájemná práva a povinnosti, za kterých dojde ze strany města Moravský Krumlov (tj. budoucího prodávajícího) k prodeji předem označeného pozemku v uvedené lokalitě zájemci o koupi uvedeného pozemku (tj. budoucímu kupujícímu).

Článek II. Vymezení pojmů

Níže uvedené výrazy použité v této Smlouvě se budou vykládat následujícím způsobem, pokud ze znění Smlouvy nevyplývá jednoznačně jinak:

„Předmět převodu“ – znamená pozemek určený dle Dispozičního řešení budoucí zástavby rodinnými domy, zpracované společností CL3 s.r.o., o jehož koupi má budoucí kupující zájem. Uvedený pozemek je pak označen v situační mapě, v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy;

„Kupní Smlouva“ – znamená smlouvu, která bude uzavřena v budoucnu mezi Smluvními stranami po splnění podmínek definovaných v čl. III této Smlouvy;

„Zbudování technické infrastruktury“ - znamená vystavět a zkouladovat vodovod, plynovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci

„Zbudování dopravní infrastruktury“ - znamená vybudovat komunikace do stavu, aby byla zpevněná a byla uvedena do předběžného užívání

Článek III. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího uzavřít mezi sebou poté, co budou splněny podmínky, jak jsou tyto definovány v čl. III. odst. 3. této Smlouvy, Kupní Smlouvu, kterou bude na budoucího kupujícího převedeno vlastnické právo k Předmětu převodu blíže specifikovaného v čl. IV. této Smlouvy, za kupní cenu stanovenou dle čl. V. této Smlouvy.

2. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že k datu uzavření této Smlouvy není objektivně možné uvést veškeré údaje Kupní smlouvy s tím, že neuvedení těchto údajů (např. označení Předmětu převodu parcelním číslem a výměrou) nepovažují za vadu, jež by měla vliv na platnost či závaznost této Smlouvy či na závazek kterékoli ze smluvních stran stanovený touto Smlouvou. V souvislosti s tím smluvní strany sjednávají, že chybějící údaje v textu Kupní smlouvy budou doplněny následně tak, aby odpovídaly skutečnému stavu v době uzavření Kupní smlouvy.

3. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 90 (devadesáti) pracovních dnů ode dne, kdy kterákoliv smluvní strana písemně vyzve druhou smluvní stranu. Kterákoliv ze smluvních

stran je oprávněna během účinnosti této Smlouvy zaslat písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy druhé smluvní straně ihned poté, co budou splněny veškeré následující podmínky (dále jen "Podmínky"):

- dojde ke geometrickému zaměření jednotlivých stavebních pozemků a jejich zapsání do katastru nemovitostí
- bude zbudována technická infrastruktura

Budoucí prodávající se zavazuje vyvinout veškeré úsilí směřující ke splnění těchto podmínek, jejichž splnění je dle této Smlouvy schopen ovlivnit, a to v čase, který je vyžadován ustanoveními této Smlouvy. Budoucí prodávající se mimo jiné zavazuje bez zbytečného odkladu po splnění příslušných podmínek zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k uzavření Budoucí Smlouvy.

4. Budoucí prodávající se zavazuje, že ke dni uzavření Kupní smlouvy dle této Smlouvy nebudou na Předmětu převodu váznout věcná břemena, zástavní práva ani jiná věcná práva či užívací práva třetích osob, která by omezovala výkon vlastnického práva s výjimkou těch, která vyplývají z platných právních předpisů a ze smluv se správci sítí a z oprav, provozu či údržby rodinných domů a s výjimkou případného zástavního práva zřízeného budoucím prodávajícím ve prospěch banky k zajištění hypotečního úvěru poskytnutého budoucímu kupujícímu na koupi Předmětu převodu.

Článek IV. Předmět převodu

1. Předmětem převodu dle této Smlouvy je:
▣ **stavební pozemek č. 01 o velikosti přibližně 990 m²** – jak je zakreslen v situačním plánu, který vznikne na základě rozdělení Pozemků.
2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že dispoziční řešení a uváděná celková plocha Předmětu převodu mohou být v důsledku projektových úprav změněny. Strany prohlašují, že vymezení budoucího předmětu Smlouvy kupní tak, jak je popsán v této Smlouvě, považují pro účely této Smlouvy za dostatečně určité. *Oproti současnému stavu tedy dojde k pouze k dopřesnění výměry pozemku, toto dopřesnění se však nebude nijak výrazně lišit od stávajícího stavu – v této souvislosti se smluvní strany dohodly na toleranci ve změně výměry 5%, která nebude mít vliv na změnu výše kupní ceny sjednané dále v čl. V. této kupní smlouvy. V případě, že skutečná výměra pozemku přesáhne míru tolerance 5%, zavazují se smluvní strany k tomu přiměřeně upravit výši kupní ceny.*

Článek V. Kupní cena

1. Kupní cena za budoucí Předmět převodu je sjednána dohodou smluvních stran a zohledňuje tu skutečnost, že budoucí kupující v roce 2015 prodal Městu Moravský Krumlov pozemky o celkové výměře 1288 m² za účelem výstavby rodinných domů v lokalitě ul. Nádražní, kde se uvedené pozemky nacházely. Tyto pozemky byly převedeny do vlastnictví Města Moravský Krumlov za jednotkovou cenu ve výši 70,- Kč/m² + DPH s tím, že společně s kupní smlouvou byla tehdy mezi účastníky uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě, na základě které se Město Moravský Krumlov zavázalo převést na pana Zdeňka Hasíka jeden ze stavebních pozemků poté, co dojde ke kolaudaci inženýrských sítí. Vzhledem však k tomu, že byla v rámci Moravského Krumlova upřednostněna jiná lokalita pro vybudování stavebních pozemků, v lokalitě ul. Nádražní nebyly doposud inženýrské sítě budovány. Za účelem naplnění podmínek Budoucí kupní smlouvy ze dne 5.1.2015 byl budoucímu kupujícímu nabídnut tedy pozemek v lokalitě Novosady.

Smluvní strany se tedy dohodly na kupní ceně, jenž odpovídá součtu ceny Předmětu převodu ve výši 70,-Kč/m² + DPH a podílem nákladů vynaložených na realizaci inženýrských sítí (splašková a dešťová kanalizace, vodovod, plynovod, veřejné osvětlení), *daných smlouvou o dílo a případných jejich dodatcích.* Vzorec pro výpočet podílu na realizaci inženýrských sítí je následující:

celkové náklady na realizaci inženýrských sítí

x počet m² Předmětu převodu (cca 990 m²)

celkový počet m2 všech stavebních parcel (cca 21662 m2)

2. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den předání předmětu převodu budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu, 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 Budoucí kupní smlouvy.

Článek VI. Platební podmínky

1. Kupní cenu se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu ve lhůtě do 2 měsíců od uzavření Kupní smlouvy do úschovy správce a následně bude vypořádána prostřednictvím správce za podmínek dohodnutých ve Smlouvě o správě kupní ceny.

2. Správcem části Kupní ceny /viz písm. c)/ bude Advokátní kancelář Šopák, Palátová a partneři, s.r.o., IČO: 062 90 361, se sídlem ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, PSČ 669 02. Číslo účtu advokátní úschovy bude doplněno při podpisu řádné Kupní smlouvy a smlouvy o správě kupní ceny dle aktuálního volného účtu advokátní úschovy advokátní kanceláře, provádějící úschovu této Kupní ceny. Správce bude oprávněn a současně povinen peněžní prostředky, přijaté do úschovy, vyplatit na bankovní účet budoucího prodávajícího - číslo účtu [REDACTED] a to do 5-ti pracovních dnů poté, kdy si správce vlastní činností zajistí následující listinu:

- výpis z listu vlastnictví, vedený pro Předmětu převodu, ze kterého bude patrné, že vlastníkem Předmětu převodu je budoucí kupující a že Předmět převodu nebude zatížen žádnými právními vadami a dále na tomto listu vlastnictví nebude vyznačena žádná plomba či poznámka, tj. právní vztahy nejsou dotčeny žádnou změnou, vyjma případného zástavního práva k zajištění pohledávky banky za budoucím kupujícím, vzniklé z důvodu poskytnutí úvěru na úhradu části Kupní ceny a vyjma zatížení Předmětu převodu vzniklým jednáním budoucího kupujícího.

Účastníci se dohodli, že správce je oprávněn získat tento výpis z LV pomocí dálkového přístupu přes internet, a to ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne následujícího po doručení vyznění Katastrálního úřadu Znojmo o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupní cena nebo její část může být budoucím kupujícím uhrazena z hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření nebo jiného typu úvěru. Smluvní strany se dohodly, že čerpání úvěru budoucího kupujícího bude provedeno do 10 dnů ode dne podání návrhu na vklad zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch banky, která poskytne budoucímu kupujícímu hypoteční úvěr na koupi Předmětu převodu. Zástavní smlouvu úvěrující banky budoucího kupujícího se zavazuje budoucí prodávající uzavřít teprve tehdy, co mu budoucí kupující předloží řádně uzavřenou úvěrovou smlouvu, nebo úvěrový příslib od úvěrující banky, ze kterého bude jednoznačně patrné, že budoucí kupující obdrží od této banky finanční prostředky v potřebné výši na koupi Předmětu převodu dle této Smlouvy.

4 **Náklady na odměnu za poskytnutou právní službu se sepisem řádné Kupní smlouvy ve výši =4.300,-Kč + DPH a hotové výdaje (pořízení listu vlastnictví, ověření podpisů a případně poštovné) se zavazuje zaplatit strana kupující.** Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad zástavního i vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí budoucí kupující. Odměnu za poskytnutou právní pomoc v souvislosti s vyhotovením Budoucí kupní smlouvy hradí budoucí prodávající.

5. Smluvní strany se současně dohodly na tom, že návrh na vklad dle řádné Kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán neprodleně po složení dohodnuté části Kupní ceny (viz čl. VI. odst. 1, písm. c) této Budoucí kupní ceny) do úschovy správci, a to prostřednictvím zmocněnce, Mgr. Lenky Palátové, advokátky, č. osv. ČAK 9939, společníka Advokátní kanceláře Šopák, Palátová a partneři, s.r.o., IČO: 062 90 361, se sídlem ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, PSČ 669 02.

Článek VII.

1. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo od této budoucí kupní smlouvy odstoupit v případě, že budoucí kupující nepřistoupí k uzavření a podpisu řádné kupní smlouvy ve sjednaném termínu a/nebo v případě, že ve lhůtě sjednané dle článku VI. Smlouvy nedojde ze strany budoucího kupujícího k úhradě dohodnuté kupní ceny.

Článek VIII. Ostatní ujednání Kupní smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že součástí Kupní smlouvy budou i tato další ujednání :

- **Smlouva o zřízení předkupního práva** s následujícím obsahem :

Smluvní strany sjednají předkupní právo k Předmětu převodu ve prospěch prodávajícího, tzn. že předkupník (prodávající) prodává Předmět převodu s výhradou, že dlužník (kupující) mu ho nabídne ke koupi za kupní cenu sjednanou v Kupní Smlouvě, kdyby ho chtěl prodat či jinak úplatně nebo bezúplatně převést na třetí osobu (koupěčtivému). Výhrada předkupního práva bude zavazovat i dědice kupujícího. Předkupní právo bude sjednáno jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí. Předkupní právo bude zřízeno na dobu určitou, a to do přidělení popisného čísla a zápisu do příslušného veřejného registru, nedohodnou-li se účastníci jinak.

Obsahem takto zřízeného předkupního práva bude závazek dlužníka pro případ, že by chtěl Předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento Předmět převodu nabídnout předkupníkovi ke koupi. Nabídka ze strany dlužníka bude provedena písemně. Předkupník se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit dlužníkovi písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než osm dnů od přijetí nabídky. Předkupník je povinen zaplatit kupní cenu do tří měsíců po obdržení písemné nabídky kupujícího.

Použití ust. §2149 odst.1) zák. č. 89/2012 Sb., Obč. zák. se vylučuje a sjednává se, že prodávající není povinen splnit vůči kupujícímu ostatní podmínky sjednané mezi kupujícím a koupěčtivým v kupní smlouvě kromě zaplacení kupní ceny v souladu s ujednáním o tomto předkupním právu.

Prodávající je oprávněn domáhat se na koupěčtivém nebo jeho právním nástupci, jenž věc nabyt koupí nebo jiným způsobem, aby mu věc za příslušnou úplatu ve výši kupní ceny dle čl. III. této smlouvy převedl.

- **Závazek budoucího kupujícího** přihlásit sebe a osoby, které s ním budou sdílet rodinnou domácnost, k trvalému bydlišti na adrese Předmětu převodu, a to ve lhůtě nejpozději do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o kolaudaci (o povolení užívání) stavby rodinného domu postavené na Předmětu převodu, nedohodnou-li se účastníci jinak. Pro případ porušení tohoto závazku ze strany budoucího kupujícího bude v Kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 10 000,- Kč, se splatností do 7 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě

- **Závazek budoucího kupujícího** ve lhůtě do sedmi (7) let od uzavření řádné Kupní smlouvy vystavět na Předmětu převodu rodinný dům a současně v uvedené lhůtě zabezpečit přidělení popisného čísla a zápis do příslušného veřejného registru s tím, že lhůta sjednaná výše může být na základě dohody stran prodloužena dodatkem k uvedené smlouvě, jsou-li pro to dány závažné důvody. Pro případ porušení tohoto závazku ze strany budoucího kupujícího bude v Kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši odpovídající polovině (tj. 50%) dohodnuté Kupní ceny (vč. DPH) dle čl. V. této budoucí kupní smlouvy, kterou se pro tento případ zavazuje zaplatit budoucí kupující se splatností do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy druhé smluvní strany k její úhradě

Článek IX. Schvalovací doložka

1. Město Moravský Krumlov jako budoucí prodávající se zavazuje zveřejnit záměr prodat pozemek zákonem předepsaným způsobem a projednat tento budoucí převod v orgánech města tak, aby byly v souladu s ust. zákona č. 128/2000 Sb. vytvořeny všechny právní předpoklady pro uzavření řádné kupní smlouvy. Město Moravský Krumlov pak dále ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní

zřízení) tímto potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva na jeho 19.zasedání, které se konalo dne 14.04.2025.

2. Budoucí kupující bere na vědomí, že tato smlouva a případně i její budoucí dodatky mohou být budoucím prodávajícím uveřejněny ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“), neboť budoucí prodávající je mj. povinným subjektem dle citovaného zákona.

Článek X. Závěrečná ujednání

1. Účastníci této smlouvy o budoucí kupní smlouvě vzájemně prohlašují, že je jim známa skutečnost, že nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat ve smyslu ust. § 1787 NOZ, aby obsah budoucí smlouvy určil soud.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
3. Smluvní strany současně potvrzují, že podpisem této Budoucí kupní smlouvy zaniká Budoucí kupní smlouva ze dne 5.1.2015, a tedy zaniká povinnost Města Moravský Krumlov nabídnout panu Hasíkovi pozemek v lokalitě ul. Nádražní.
3. Jakékoliv oznámení, žádosti, výzvy, souhlasy nebo jiné sdělení, jež jsou požadovány nebo povoleny touto Smlouvou, musí být písemné a budou považovány za doručené, pouze pokud budou doručeny osobně anebo zaslány doporučenou poštou na adresy Smluvních stran uvedených v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu, kterou může kterákoliv Smluvní strana určit jako adresu pro doručování písemným oznámením druhé Smluvní straně. Oznámení jsou považována za doručená dnem jejich skutečného obdržení, nebo kdy příjemce odmítne převzetí oznámení.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o budoucí kupní smlouvě řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí, neboť tato vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a skutečnou vůli, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Moravském Krumlově, dne : 28.5.2025

