

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI
a
SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ
„Hrubšice – výstavba Pod Zámek – komunikace, VO a telekomunikace –
3. etapa na parc. č. 281/68, 69, 70, 71“

Smluvní strany:

1. BAUMAT, spol.s.r.o.

údaj o evidenci:	Obchodní rejstřík, Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 10679
zastoupená:	Ing. Josefem Kavalcem, jednatelem
sídlo:	Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
IČO:	48529753
DIČ:	CZ48529753
tel.:	
e-mail:	
bankovní spojení:	
je plátce DPH	

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

2. Město Ivančice

zastoupené:	Milanem Bučkem, starostou
se sídlem:	Palackého náměstí 196/6, 664 91 Ivančice
IČO:	00281859
DIČ:	CZ00281859
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s., č. ú.: 19-125911/0100

(dále jen „budoucí kupující“)

uzavřely v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne

tuto

smlouvu o spolupráci a smlouvu o smlouvě budoucí kupní:

I.

1. Budoucí prodávající je investorem investiční akce s názvem „**Hrubšice – výstavba Pod Zámek – komunikace, VO a telekomunikace – 3. etapa na parc. č. 281/68, 69, 70, 71**“ dle předložené projektové dokumentace, vypracované společností APC SILNICE s.r.o., se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO: 60705981, Ing. Zdeňkem Rambouskem, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby, ve stupni dokumentace pro povolení stavby v 02/2025 (dále jen „Projektová dokumentace“), jejímž předmětem je vybudování dopravní a technické infrastruktury, a to:

- **SO 101 – Komunikace**, (dále také jen „SO 101“)
- **SO 402 - Veřejné osvětlení**, (dále také jen „SO 402“)
- **SO 403 – Otická síť CETIN**, (dále také jen „SO 403“)
- **SO 504 – Dešťová kanalizace**, (dále také jen „SO 504“)

(dále jen „Stavba“).

Stavba bude realizována na pozemcích ve vlastnictví budoucího prodávajícího **p. č. 281/68**, orná půda, o výměře 115 m², **p. č. 281/69**, orná půda, o výměře 319 m², **p. č. 281/70**, orná půda, o výměře 346 m² a **p. č. 281/71**, orná půda, o výměře 135 m² vše v **k. ú. Hrubšice**, obec

Ivančice a na pozemku ve vlastnictví budoucího kupujícího **p. č. 281/2**, orná půda, o výměře 619 m², v **k. ú. Hrubšice**, obec Ivančice

2. Předpokládané umístění a rozsah Stavby jsou uvedeny v Projektové dokumentaci, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Stavba bude provedena v souladu, požadavky danými právními předpisy, českými technickými normami, územním plánem, strategickými dokumenty města Ivančice, touto smlouvou, rozhodnutími příslušných správních orgánů a Projektovou dokumentací.

II.

Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků **p. č. 281/68**, orná půda, o výměře 115 m², **p. č. 281/69**, orná půda, o výměře 319 m², **p. č. 281/70**, orná půda, o výměře 346 m² a **p. č. 281/71**, orná půda, o výměře 135 m² vše v **k. ú. Hrubšice, obec Ivančice**, zapsané na LV č. 298 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

III.

1. Budoucí prodávající se zavazuje vybudovat na svůj náklad Stavbu na pozemcích uvedených v čl. II této smlouvy a pozemku p. č. 218/2 v k. ú. Hrubšice, a to stavební objekty nazvané SO 101 – Komunikace, SO 402 – Veřejné osvětlení a SO 504 – Dešťová kanalizace (dále jen „**Předmětná infrastruktura**“), a to **nejpozději do 31. 12. 2026**. Budoucí prodávající se zavazuje Předmětnou infrastrukturu realizovat v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a rozhodnutími příslušných správních orgánů a Projektovou dokumentací a jejími případnými změnami odsouhlasenými postupem dle čl. III. odst. 6 této smlouvy. Budoucí prodávající je povinen při realizaci Stavby šetřit majetek budoucího kupujícího a po její realizaci jej uvést do původního stavu, popřípadě náležitého stavu, a nahradit případnou způsobenou škodu.
2. Za splnění povinnosti vybudovat Předmětnou infrastrukturu se považuje jejich fyzické dokončení v souladu s touto smlouvou a vydanými rozhodnutími příslušných správních úřadů (zejména stavebního úřadu) a vydání kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem a uvedení zařízení do trvalého provozu tak, aby mohlo být bez omezení užíváno či provozováno.
3. Budoucí prodávající prohlašuje, že má zajištěny finanční prostředky na realizaci Předmětné infrastruktury.
4. Budoucí kupující se nebude nijak finančně ani jiným způsobem podílet na vybudování Předmětné infrastruktury.
5. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit si vypracování projektové dokumentace pro provedení stavby, soupisu prací pro realizaci stavby, veškerá další potřebná povolení a souhlasy pro realizaci Předmětné infrastruktury na své náklady a ke své tíži – např. povolení zvláštního užívání komunikací apod.
6. Všechny stupně projektové dokumentace a její případné změny neuvedené v této smlouvě se smluvní strany zavazují vzájemně konzultovat, přičemž technické a projektové řešení objektů komunikace, veřejného osvětlení, dešťové kanalizace a optické sítě CETIN musí být druhou smluvní stranou předem písemně schváleno.
7. Budoucí prodávající nebude požadovat po budoucím kupujícím žádné nároky související s vyhotovením projektové dokumentace, včetně jejích změn, ani související s řízením před příslušnými orgány.

8. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že pozemní komunikace vybudované v rámci Stavby budou vždy veřejné, tj. bezplatně přístupné každému bez omezení. Budoucí prodávající i budoucí kupující se v této souvislosti zavazují, že zhotovené pozemní komunikace neuzavřou nebo neomezí jejich užívání. Budoucí prodávající i budoucí kupující se rovněž zavazují umožnit (právně i technicky) připojení dalším stavebníkům bytových nebo rodinných domů na Předmětnou infrastrukturu, zejména objekt SO 101 – Komunikace, s tím, že musí být v souladu s ÚP města Ivančic, jinými právními předpisy a rozhodnutími příslušných správních orgánů, přičemž konkrétní řešení připojení na straně budoucího kupujícího podléhá rozhodnutí orgánu příslušného dle zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
9. Mimo stavební objekty SO 101, SO 402 a SO 504 hodlá budoucí prodávající vybudovat na pozemcích uvedených v čl. II této smlouvy další stavební objekty: vodovod, splaškovou kanalizaci, vedení el. energie, síť elektronických komunikací, které budou převedeny a předány dle samostatných smluv jednotlivým provozovatelům veřejné infrastruktury.
10. Obě smluvní strany společně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována možnost dopravně technického napojení lokality nacházející se nad Stavbou (tj. pozemků p. č. 281/14 a p. č. 281/18 v k. ú. Hrubšice). Budoucí prodávající se za tím účelem zavazuje ponechat část pozemku p. č. 281/68 v k. ú. Hrubšice, která nebude dotčena stavbou SO 101 - Komunikace, jako rezervu pro umístění komunikace a inženýrských sítí.

IV.

SO 403 – optická síť CETIN

1. Budoucí prodávající uzavřel dne 08.04.2025 se společností CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9 (dále jen „CETIN a.s.“), smlouvu o spolupráci při zajištění vybudování připojení k veřejné komunikační síti společnosti CETIN a.s., jejímž předmětem je oprávnění budoucího prodávajícího za CETIN a.s. jednat a zajistit správní rozhodnutí pro umístění stavby komunikačního vedení SEK - SO 403 – Optická síť CETIN.
2. Budoucí kupující souhlasil dne 09.04.2025 usnesením Rady města Ivančice č. RM/2025/10/269 se záměrem umístění vedení sítě elektronických komunikací společností CETIN a.s. – SO 403 v rámci Stavby na pozemku p. č. 281/2, orná půda, o výměře 619 m² v k.ú. Hrubšice.
3. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, resp. služebnost inženýrské sítě spočívající v umístění a provozování podzemního vedení komunikační sítě k tíži pozemku p. č. 281/2, v k. ú. Hrubšice, ve vlastnictví budoucího kupujícího, bylo zřízeno ve prospěch společnosti DECeTel s.r.o., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 03213595, jejímž právním nástupcem je budoucí prodávající, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – Hru-298/2022 uzavřené dne 16.03.2022, a to v rozsahu dle geometrického plánu č. 209-32/2020 a geometrického plánu č. 214-31/2020, na dobu neurčitou. Zápis práva odpovídajícího věcnému břemeni byl příslušným katastrálním úřadem proveden dne 22.04.2022 pod V-5634/2022-703, s právními účinky ke dni 01.04.2022 (dále jen „zřízená služebnost“).
4. Pro zajištění správního rozhodnutí pro umístění stavby se budoucí prodávající zavazuje při vypracování projektové dokumentace, případně jejích změn, postupovat tak, aby stavba komunikačního vedení SEK – SO 403 – Optická síť byla na pozemku p. č. 281/2 v k. ú. Hrubšice umístěna v rozsahu daném zřízenou služebností.

V.

1. Smluvní strany se zavazují, že na základě výzvy budoucího prodávajícího uzavřou kupní smlouvu, na jejímž základě budoucí prodávající **úplatně převede Předmětnou infrastrukturu včetně pozemků p. č. 281/69**, orná půda, o výměře 319 m², **p. č. 281/70**, orná půda, o výměře 346 m² **a p. č. 281/71**, orná půda, o výměře 135 m², vše v **k. ú. Hrubšice, obec Ivančice a části pozemku p. č. 281/68**, orná půda, **pod Předmětnou infrastrukturou**, (dále jen „Majetek“) do vlastnictví budoucího kupujícího a budoucí kupující tento Majetek, za splnění podmínek uvedených zejména v čl. V. a VI. této smlouvy, do svého výlučného vlastnictví přijme, a to **za dohodnutou kupní cenu 5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) včetně DPH (dále jen „kupní smlouva“).
2. Budoucí prodávající se zavazuje doručit do 30 dnů ode dne vydání kolaudačního rozhodnutí stavby uvedené v čl. I této smlouvy příslušným orgánem písemnou výzvu budoucímu kupujícímu (prostřednictvím odboru právního) k uzavření kupní smlouvy, a to včetně potřebného množství vyhotovení geometrických plánů k rozdělení pozemku. A budoucí kupující se zavazuje uzavřít kupní smlouvu do 6 měsíců od doručení výzvy, přičemž tato lhůta nezačne běžet dříve, než budou splněny podmínky uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy.
3. Kupní smlouva bude dále obsahovat minimálně tato ustanovení a podmínky:
 - a. kupní cenu uhradí kupující (tj. budoucí kupující dle této smlouvy) na základě daňového dokladu, který vystaví prodávající (tj. budoucí prodávající dle této smlouvy) po obdržení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a doručí jej kupujícímu na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví kupní smlouvy, daňový doklad bude vystaven se splatností nejméně 14 dnů ode dne jeho doručení kupujícímu,
 - b. prodávající (tj. budoucí prodávající dle této smlouvy) v kupní smlouvě převede na kupujícího (tj. budoucího kupujícího dle této smlouvy) právo reklamovat vůči prodávajícímu a vůči jednotlivým zhotovitelům vady v záruční době,
 - c. návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, podá a správný poplatek ve výši podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění platném ke dni podání návrhu na vklad, uhradí kupující (tj. budoucí kupující dle této smlouvy).
 - d. k části pozemku p. č. 281/68 v k. ú. Hrubšice, která nebude předmětem převodu vlastnického práva (dále jen „budoucí služebný pozemek“), prodávající (tj. budoucí prodávající dle této smlouvy) zřídí bezúplatně **věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě – dešťové kanalizace** ve prospěch kupujícího (tj. budoucího kupujícího dle této smlouvy) jako oprávněného z věcného břemene, spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat stavbu dešťové kanalizace (SO – 504) na budoucím služebném pozemku a v právu provádět na ní úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení jejích vlastností, včetně jejího odstranění a právu vstupovat a vjíždět na budoucí služebný pozemek v souvislosti s realizací práv vyplývajících z věcného břemene, a to v rozsahu dle geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene zhotoveného na náklady budoucího prodávajícího.
4. Nesplní-li budoucí prodávající svoji povinnost zaslání výzvy k uzavření kupní smlouvy včas, je budoucí kupující oprávněn vyzvat budoucího prodávající k uzavření kupní smlouvy sám.
5. Fyzické předání převáděného Majetku mezi smluvními stranami bude provedeno nejpozději do 15 dnů od uzavření řádné kupní smlouvy.

VI.

1. Budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu provést před uzavřením řádné kupní smlouvy podrobnou prohlídku převáděného Majetku. Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu a převzít Majetek od budoucího prodávajícího jen, je-li funkčním celkem, bez vad a nedodělků bránících jeho užívání a bez zatížení právy třetích osob, břemeny či dluhy nebo jinými právními vadami, s výjimkou služebností ve prospěch vlastníků, případně správců inženýrských sítí. Budoucí kupující si může před uzavřením kupní smlouvy nebo před převzetím Majetku vyžádat odborný posudek, jehož předmětem bude posouzení splnění podmínek v tomto odstavci uvedených, jehož náklady uhradí budoucí prodávající.
2. Budoucí prodávající předá budoucímu kupujícímu nejpozději při uzavření řádné kupní smlouvy k předávanému Majetku originály či ověřené kopie písemností dokladujících jeho provedení a právní čistotu, tj. zejména projektovou dokumentaci včetně jejích případných změn, rozhodnutí o povolení záměru Stavby a případné rozhodnutí o změně povolení Stavby, kolaudační rozhodnutí, dokumentaci skutečného provedení stavby, zaměření skutečného provedení stavby, geometrický plán (v potřebném množství pro účely vyhotovení kupní smlouvy a vkladu do katastru nemovitostí) a originály nebo ověřené kopie smluv dokladujících poskytované záruky zhotovitelů a odpovědnosti za vady, a to jak v písemné, tak v elektronické podobě ve formátu pdf, dgn (dle charakteru písemnosti).
3. Budoucí prodávající předá budoucímu kupujícímu k datu uzavření řádné kupní smlouvy rovněž listiny vážící se ke zřízení (příp. budoucímu zřízení) služebností pro stavbu vodovodu, splaškové kanalizace, vedení el. energie, příp. komunikačních sítí dle čl. III. odst. 9 této smlouvy v rozsahu jejich vedení v pozemcích uvedených v čl. II. této smlouvy.
4. Budoucí prodávající prohlašuje, že příslušným subjektům, zejména správním orgánům, předá veškeré správné, pravdivé a úplné podklady a informace nezbytné k tomu, aby právní dokumenty, jež se váží a budou vázat k převáděnému majetku, zejména správní rozhodnutí, mohly být vydány řádně a v souladu s příslušnými právními předpisy.

VII.

Převede-li budoucí prodávající investorství v mezidobí na jiný subjekt, zajistí v rámci tohoto převodu, aby nový investor převzal povinnosti plynoucí z této smlouvy a smluv o smlouvách budoucích o zřízení služebností inženýrských sítí.

VIII.

1. V případě nedodržení termínu pro vybudování a řádné dokončení realizace Stavby v souladu s ustanovením čl. III. této smlouvy je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, která je splatná do 31. 1. 2027. Pokud nebude Stavba dokončena ani do 31. 1. 2027 je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu další smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč se splatností do 28. 2. 2027. Pokud nebude Stavba dokončena ani do 28. 2. 2027, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu další smluvní pokutu ve výši 750.000,- Kč se splatností nejpozději do 31. 3. 2027. Budoucí kupující však nemá nárok na smluvní pokutu v případě, kdy nedodržení termínu pro vybudování a řádné dokončení realizace Stavby je způsobeno vyšší mocí nebo nedostatkem součinnosti ze strany budoucího kupujícího. Dále nelze za nedostatek součinnosti budoucího kupujícího považovat právní jednání, případně nečinnost, v rámci přenesené působnosti svěřené městu, vykonávané orgány města (např. rozhodování

stavebního úřadu, vodoprávního úřadu), neboť budoucí kupující není oprávněn zasahovat do výkonu statní správy.

2. Pro případ porušení smluvní povinnosti uvedené v čl. VII. je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a/nebo požadovat po budoucím prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000.000,- Kč a budoucí prodávající se zavazuje takto požadovanou smluvní pokutu budoucímu kupujícímu zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy budoucí prodávající obdrží písemnou výzvu k zaplacení smluvní pokuty, která bude obsahovat její vyčíslení. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení budoucímu prodávajícímu. V pochybnostech se má za to, že písemné oznámení či výzva odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb, bylo doručeno třetí pracovní den po jeho odeslání.
3. V případě odstoupení budoucího kupujícího od této smlouvy se smlouva od počátku ruší. Budoucí prodávající nemá právo požadovat po budoucím kupujícím náhradu za náklady související s vyhotovením projektové dokumentace, včetně jejích změn, přípravnými pracemi, případně se započatými pracemi na realizaci Stavby, ani za případné zhodnocení předmětných nemovitých věcí.
4. Odpovědnost budoucího prodávajícího za škodu vůči budoucímu kupujícímu a třetím osobám podle obecně závazných právních předpisů při nesplnění jeho závazků není zaplacením smluvní pokuty dotčena.
5. Budoucí prodávající si je vědom důležitosti realizace předmětných stavebních objektů a prohlašuje, že smluvní pokuty v tomto ustanovení uvedené, jsou zcela adekvátní.
6. Budoucí prodávající se dále zavazuje pro případ, že neprovede Stavbu v dohodnutém rozsahu a čase, provést nezbytná opatření na pozemcích v místě realizace stavby zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účel této smlouvy se nezbytným opatřením rozumí v souladu s § 26 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, takový stavební stav budované pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná ve smyslu cit. ustanovení. Veřejným zájmem se pak rozumí zejména možnost bezproblémového vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů, vozidel svážejících komunální odpad apod.

VIII.

V případě, že některá ze smluvních stran nesplní závazek uzavřít kupní smlouvu, ačkoli jsou splněny podmínky uvedené v čl. V. této smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna žádat soud, aby nahradil projev vůle druhé smluvní strany k jejímu uzavření.

IX.

1. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“). Smluvní strany se dohodly, že návrh na uveřejnění smlouvy v registru smluv podá budoucí kupující.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhou smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné ujednání o obchodním tajemství ve vztahu k nim či třetím osobám, na které se vztahuje právo na ochranu před uveřejněním.
4. Budoucí kupující vystupuje v souvislosti s touto smlouvou a zavazuje se pouze v rámci své samostatné působnosti. Žádný ze závazků podle této smlouvy není závazkem v oblasti přenesené působnosti. Žádný ze závazků není závazkem v oblasti územního plánování.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Obsah této smlouvy je závazný i pro právní nástupce obou smluvních stran.
7. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Budoucí prodávající bere na vědomí, že budoucí kupující jako správce osobních údajů ve smyslu obecného Nařízení o ochraně osobních údajů (EU)2016/679 (dále jen „GDPR“) bude poskytnuté osobní údaje získané od budoucího prodávajícího, jako od subjektu údajů, obsažené v této smlouvě zpracovávat pouze za účelem plnění smlouvy. Budoucí prodávající si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu svých osobních údajů, jakož i dalších práv plynoucích z Nařízení GDPR.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž budoucí prodávající i budoucí kupující obdrží po jednom vyhotovení.
10. Budoucí prodávající svým podpisem stvrzuje správnost údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, především pak název, sídlo, IČO, DIČ a číslo účtu.
11. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, a že ji uzavírají svobodně a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 - Projektová dokumentace Stavby

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato smlouva o spolupráci a smlouva o smlouvě budoucí kupní byla schválena Zastupitelstvem města Ivančice dne 11.06.2025 usnesením č. ZM/2025/3/50.

V Ivančicích dne: 25. 6. 2025

V Ivančicích dne: 25. 6. 2025

.....
BAUMAT, spol. s r.o.
Ing. Josef Kavalec, jednatel, v. r.
(budoucí prodávající)

.....
město Ivančice
Milan Buček, starosta, v. r.
(budoucí kupující)