

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavřely smluvní strany:

Město Bílina

se sídlem: Břežanská 50/4, 418 01 Bílina
IČO: 00266230
DIČ: CZ00266230
bankovní spojení: 19-1060440379/0800
zastoupené: Ing. Karel Matuška, starosta
datová schránka: qdtb7vx

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

na straně jedné

a

DS Realitní VI s.r.o.

se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23409827
DIČ: CZ23409827
bankovní spojení: 2403278073/2010

zastoupené: Jakubem Erbenem a Janem Čapkem
datová schránka: g64jxkn

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

a

ProSeneo s.r.o.

se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
jednatel: Jakub Erben
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 257230
(dále jen „**ProSeneo**“)
(DS Realitní a ProSeneo dále společně jen „**Společnosti**“)

na straně druhé

v souladu s ustanovením § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Budoucí smlouva**“).

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Budoucí smlouvě obsažených a v úmyslu být touto Budoucí smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Budoucí smlouvy:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 427/4, o výměře 16.181 m² (druh pozemku ostatní plocha), který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice, na LV č. 10001, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.
- 1.2. Budoucí prodávající má zájem prodat oddělenou část o výměře max. 5 000 m² z výše specifikovaného pozemku specifikovaného v čl. 1.1 této Budoucí smlouvy, kdy tato část bude před podpisem kupní smlouvy oddělena příslušným geometrickým plánem v rozsahu předběžně znázorněným na situačním plánu, který je přílohou č. 1 této Budoucí smlouvy, vše dále pro účely této Budoucí smlouvy označováno také jen jako „**Nemovitost**“.
- 1.3. Budoucí prodávající prohlašuje, že dne 22.10.2025 město Bílina, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“), zveřejnil záměr úplatného převodu Nemovitosti na úřední desce města Bílina, a to od 22.10.2025 do 07.11.2025. V této souvislosti Budoucí prodávající prohlašuje, že záměr úplatného převodu Nemovitosti byl zveřejněn v souladu s pravidly stanovenými Zákonem o obcích.
- 1.4. Budoucí prodávající prohlašuje, že záměr úplatného převodu Nemovitosti dle čl. 1.2 této Budoucí smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Bílina dne 18.06.2025, pod číslem usnesení 109.
- 1.5. Budoucí kupující podal ve lhůtě stanovené Budoucím prodávajícím žádost o koupi Nemovitosti, splnil všechny podmínky stanovené Budoucím prodávajícím, přičemž jeho žádost byla Budoucím prodávajícím vyhodnocena jako nejvýhodnější.
- 1.6. Budoucí kupující prohlašuje, že je plně způsobilý tuto Budoucí smlouvu uzavřít, jakož i vykonávat práva a plnit povinnosti v této Budoucí smlouvě stanovené.
- 1.7. Budoucí Prodávající má, v souladu se záměrem úplatného převodu vymezeným v čl. 1.2 této Budoucí smlouvy, zájem prodat Nemovitost Budoucímu kupujícímu za účelem vybudování domova pro seniory, a to za cenu stanovenou dále v této Budoucí smlouvě, resp. v kupní smlouvě, která bude mezi smluvními stranami na základě této Budoucí smlouvy uzavřena. Vstupní výše kupní ceny byla stanovena znaleckým posudkem č. 3911-035/2025 AC-OC pro zjištění ceny obvyklé, vypracovaným panem Radkem Trončinským, se sídlem Masarykova 124/204, 400 01 Ústí nad Labem, kterým byla stanovena obvyklá cena ve výši 550,-- Kč/m².
- 1.8. Budoucí kupující má zájem Nemovitost od Budoucího prodávajícího koupit, a to za cenu stanovenou dále v této Budoucí smlouvě, resp. v kupní smlouvě, který bude mezi smluvními stranami na základě této Budoucí smlouvy uzavřena.
- 1.9. Budoucí prodávající prohlašuje, že uzavření této Budoucí smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Bílina dne 19.11.2025, pod číslem usnesení 184 a že Budoucí prodávající je oprávněn tuto Budoucí smlouvu uzavřít, jakož i vykonávat práva a plnit povinnosti v této Budoucí smlouvě stanovené.
- 1.10. ProSeneo patří mezi přední poskytovatele sociální služeb na území České republiky. S ohledem na zájem Společností o rozšíření svých aktivit a zajištění dostupnosti sociálních služeb pro co nejširší okruh osob, a to i na území Města, podala společnost DS Realitní, která je prostřednictvím statutárních zástupců a majetkově provázána se společností ProSeneo, jež garantuje naplněním záměru, žádost (nabídku) na odkup Nemovitosti (dále jen „Žádost“), kdy se zavázala splnit požadavky Města specifikované v Záměru.

2. Předmět Budoucí smlouvy

- 2.1. Smluvní strany se podpisem této Budoucí smlouvy zavazují uzavřít, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy specifikované v čl. 3 této Budoucí smlouvy (dále jen **“Kupní smlouva”**) ze strany Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu, Kupní smlouvu, jejíž minimální obsahové náležitosti jsou stanoveny dále v čl. 4.2 této Budoucí smlouvy.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy nejdříve v den, kdy dojde ke splnění následujících podmínek:
- 2.2.1. Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu originál nebo úředně ověřenou kopii stavebního povolení s vyznačením nabytí právní moci, ze kterého bude zřejmé, že Budoucímu kupujícímu nebo jemu určené osobě bylo povoleno realizovat na Nemovitosti stavbu domova pro seniory s parametry odpovídajícími požadavkům, Budoucího prodávajícího specifikovaným v záměru prodeje Nemovitosti uvedenými v čl. 1.4 této Budoucí smlouvy;
- 2.2.2. Budoucí kupující uhradil ke dni odeslání výzvy k uzavření Kupní smlouvy veškeré splatné platby nájemného za užívání Nemovitosti, vyplývající ze samostatné nájemní smlouvy, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 2 této Budoucí smlouvy, uzavřené mezi smluvními stranami souběžně s touto Budoucí smlouvou, za dobu od nabytí účinnosti této Budoucí smlouvy.
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že výzva Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy dle čl. 2.2 této Budoucí smlouvy musí být učiněna písemně a musí být doručena Budoucímu prodávajícímu, společně s doklady prokazujícími splnění podmínek dle čl. 2.2 této Budoucí smlouvy, na adresu Budoucího prodávajícího uvedenou na titulní straně této Budoucí smlouvy, případně prostřednictvím datové zprávy do datové schránky Budoucího prodávajícího.
- 2.4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena Nemovitosti (dále jen **“Kupní cena”**) bude stanovena dle pravidel vymezených v tomto článku této Budoucí smlouvy. Základem pro stanovení kupní ceny bude nabídková cena předložená Budoucím kupujícím v rámci jeho žádosti o prodej Nemovitosti (dále jen **“Základní cena”**) a odpovídající ceně stanovené znaleckým posudkem č. 3911-035/2025 AC-OC pro zjištění ceny obvyklé, vypracovaným panem [REDACTED] ve výši **550 Kč (slovy: pět set padesát korun českých)**. Základní cena bude před podpisem Kupní smlouvy:
- 2.4.1. navýšena o náklady spojené s prodejem Nemovitosti na straně Budoucího prodávajícího spočívající v uhrazené ceně za zpracování znaleckého posudku č. 3911-035/2025 AC-OC pro zjištění ceny obvyklé, vypracovaným panem Radkem Trončinským, se sídlem Masarykova 124/204, 400 01 Ústí nad Labem ve výši 8.470 Kč (slovy: osm tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých), jakož i náklady spojené se zaměřením, oddělením části pozemku uhrazené budoucím prodávajícím v souvislosti s pořízením geometrického plánu potřebného k oddělení části pozemku;
- 2.4.2. navýšena každoročně o průměrnou roční míru inflace, a to na základě indexu spotřebitelských cen (CPI) zveřejněného Českým statistickým úřadem. Míra inflace bude vypočtena za období od uzavření této Budoucí smlouvy do měsíce předcházejícího uzavření Kupní smlouvy. Základní cena bude upravena poměrem růstu indexu spotřebitelských cen za uvedené období;
- 2.4.3. snížena o nájemné uhrazené Budoucím kupujícím dle samostatné nájemní smlouvy, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 2 této Budoucí smlouvy. Ustanovení čl. 2.5 této Budoucí smlouvy tím není dotčeno.

2.5. Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly, že:

- 2.5.1. v případě prodlení Budoucího kupujícího se získáním stavebního povolení nebude nájemné uhrazené Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu dle samostatné nájemní smlouvy, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 2 této Budoucí smlouvy, využito ke snížení Základní ceny, a to v části nájemného hrazeného Budoucím kupujícím za období po uplynutí lhůty stanovení v čl. 2.6 této Budoucí smlouvy do nabytí právní moci stavebního povolení;
- 2.5.2. v případě, kdy Budoucí kupující nezíská pravomocné stavební povolení ani v dodatečně lhůtě stanovené v čl. 2.6 této Budoucí smlouvy a dojde k odstoupení Budoucího prodávajícího od této Budoucí smlouvy, nebude nájemné uhrazené Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu dle samostatné nájemní smlouvy, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 2 této Budoucí smlouvy, využito ke snížení Základní ceny a bude považováno za nájemné, které náleží Budoucímu prodávajícímu jako pronajímateli.

2.6. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí Kupující je povinen splnit podmínku dle čl. 2.2.1 této Budoucí smlouvy nejpozději do čtyř (4) let od nabytí účinnosti této Budoucí smlouvy. Nesplní-li Budoucí kupující podmínku dle čl. čl. 2.2.1 této Budoucí smlouvy ve lhůtě uvedené v předchozí větě tohoto článku 2.6 této Budoucí smlouvy, ani v dodatečně lhůtě stanovené mu Budoucím prodávajícím, která nebude kratší dvanácti (12) měsíců a nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, je Budoucí prodávající oprávněn od této Budoucí smlouvy odstoupit.

2.7. Budoucí kupující se dále zavazuje předložit Budoucímu prodávajícímu originál nebo úředně ověřenou kopii kolaudačního rozhodnutí domova pro seniory s vyznačením nabytí právní moci, a to nejpozději do šesti (6) let od nabytí účinnosti této Budoucí smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly, že z důvodu možných časových prodlev způsobených projednáním a schvalováním Kupní smlouvy Zastupitelstvem města Bílina, se doba mezi předložením stavebního povolení Budoucímu prodávajícímu a rozhodnutím Zastupitelstva města Bílina o schválení uzavření Kupní smlouvy nezapočítává do lhůty uvedené v první větě tohoto článku této Budoucí smlouvy, resp. o tuto dobu se tato lhůta přiměřeně prodlužuje. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Budoucího kupujícího se splněním jeho závazku dle tohoto čl. 2.7 této Budoucí smlouvy předložit Budoucímu prodávajícímu kolaudační rozhodnutí s doložkou právní moci je Budoucí Prodávající oprávněn požadovat po Budoucím kupujícím uhrazení smluvní pokuty ve výši 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), za první rok prodlení se splněním uvedené povinnosti, a ve výši 200 000 (slovy: dvě stě tisíc korun českých), za druhý a každý další rok prodlení se splněním uvedené povinnosti. Smluvní strany se tímto dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a zavazuje smluvní strany v celém svém rozsahu i po uzavření kupní smlouvy, s čímž smluvní strany souhlasí.

2.8. Budoucí kupující se zavazuje spolupracovat ve věci vnějšího architektonického řešení plánované výstavby domova pro seniory a jeho celkového architektonického a urbanistického pojetí s městskou architektkou doc. Ing. arch Veroniku Šindlerovou, Ph.D., autorizovanou architektkou ČKA v oboru architektura a územní plánování, a to na adresu Praha 5, Kettnerova 2055/14, PSČ: 155 00.

3. Vymezení Kupní smlouvy

3.1. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li ke splnění podmínek specifikovaných v čl. 2.2 této Budoucí smlouvy, uzavřou smluvní strany mezi sebou Kupní smlouvu alespoň ve znění vymezeném v tomto čl. 3 této Budoucí smlouvy.

- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že údaje neznámé ke dni podpisu této Budoucí smlouvy budou doplněny ke dni podpisu Kupní smlouvy dle skutečnosti, při respektování pravidel stanovených v této Budoucí smlouvě.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly na následujícím znění Kupní smlouvy, kterou se, za splnění podmínek v této Budoucí smlouvě stanovených, zavazují uzavřít:

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavřely smluvní strany:

Město Bílina

se sídlem: Břežánská 50/4, 418 01 Bílina
IČO: 00266230
DIČ: CZ00266230
bankovní spojení: 19-1060440379/0800
zastoupené: Ing. Karlem Matuškou, starostou
datová schránka: qdtb7vx

(dále jen „**Prodávající**“)

na straně jedné

a

DS Realitní VI s.r.o.

se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23409827
DIČ: CZ23409827
bankovní spojení: 2403278073/2010

zastoupené: Jakubem Erbenem a Janem Čapkem
datová schránka: g64jxkn

(dále jen „**Kupující**“)

a

ProSeneo s.r.o.

se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
jednatel: Jakub Erben
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 257230
(dále jen „**ProSeneo**“)
(Kupující a ProSeneo dále společně jen „**Společnosti**“)

na straně druhé

v souladu s ustanovením § 1105, § 1159, § 1160 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“).

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a v úmyslu být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 427/4, o výměře 16.181 m² (druh pozemku ostatní plocha), který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice, na LV č. 10001, pro katastrální území Bilina, obec Bilina, okres Teplice (dále jen „**Pozemek**“). Z Pozemku byla geometrickým plánem č. [***] vypracovaným [***], se sídlem v [***] a odsouhlaseným dne [***] (číslo: PGP [***]/[***]-[***]) ze strany Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice, oddělena část tohoto pozemku, takže vznikl pozemek parc.č. [***] o výměře 5000 m² (dále jen „**Nemovitost**“)
- 1.2. Prodávající prohlašuje, že dne 22.10.2025, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“), zveřejnil záměr úplatného převodu Nemovitosti na úřední desce města Bilina, a to od 22.10.2025 do 07.11.2025. V této souvislosti Prodávající prohlašuje, že záměr úplatného převodu Nemovitosti byl zveřejněn v souladu s pravidly stanovenými Zákonem o obcích.
- 1.3. Prodávající prohlašuje, že záměr úplatného převodu Nemovitosti dle čl. 1.2 této Smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Bilina dne 18.06.2025, pod číslem usnesení 109.
- 1.4. Kupující podal ve lhůtě stanovené Prodávajícím žádost o koupi Nemovitosti, splnil všechny podmínky stanovené Prodávajícím, přičemž jeho žádost byla Prodávajícím vyhodnocena jako nejvýhodnější.
- 1.5. Kupující prohlašuje, že je plně způsobilý tuto Smlouvu uzavřít, jakož i vykonávat práva a plnit povinnosti v této Smlouvě stanovené.
- 1.6. Prodávající má, v souladu se záměrem úplatného převodu vymezeným v čl. 1.2 této Smlouvy, zájem prodat Nemovitost Kupujícímu za účelem vybudování domova pro seniory, a to za cenu stanovenou dále v této Smlouvě.
- 1.7. Kupující má zájem Nemovitost koupit od Prodávajícího, a to za cenu stanovenou dále v této Smlouvě.
- 1.8. Prodávající prohlašuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Bilina dne [***], pod číslem usnesení [***] a že Prodávající je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít, jakož i vykonávat práva a plnit povinnosti v této Smlouvě stanovené.
- 1.9. ProSeneo patří mezi přední poskytovatele sociální služeb na území České republiky. S ohledem na zájem Společností o rozšíření svých aktivit a zajištění dostupnosti sociálních služeb pro co nejširší okruh osob, a to i na území Města, podala společnost DS Realitní, která je prostřednictvím statutárních zástupců a majetkově provázána se společností ProSeneo, jež garantuje naplněním záměru, žádost (nabídku) na odkup Nemovitosti, kdy se zavázala splnit požadavky Města specifikované v Záměru.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou prodává a převádí do vlastnictví Kupujícího Nemovitost, se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a to za kupní cenu sjednanou v čl. 3 této Smlouvy.

- 2.2. *Kupující podpisem této Smlouvy Nemovitost, se všemi právy a povinnostmi, všemi součástmi a příslušenstvím, od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit Prodávajícímu kupní cenu Nemovitost, a to ve výši a způsobem stanoveným v čl. 3 této Smlouvy.*
- 2.3. *Smluvní strany se dohodly, že Kupující v souladu s ustanovením § 1893 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, nabytím vlastnického práva k Nemovitosti a úhradou Kupní ceny nevstupuje ani nepřistupuje v souladu s prohlášeními Prodávajícího uvedenými v této Smlouvě k žádným závazkům Prodávajícího vůči třetím osobám.*

3. Kupní cena a její splatnost

- 3.1. *Prodávající prodává Kupujícímu Nemovitost za kupní cenu ve výši [***] Kč (slovy: [***] korun českých) (dále jen "Kupní cena").*
- 3.2. *Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do čtrnácti (14) dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího, vedený u [***], číslo účtu: [***] pod variabilním symbolem [***].*
- 3.3. *Vedle Kupní ceny s Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu částku odpovídající správnímu poplatku na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, který uhradí příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající.*
- 3.4. *Neuhradí-li Kupující Kupní cenu Prodávajícímu ve lhůtě stanovené v této Smlouvě, je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím vedle Kupní ceny i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý, byť započatý den prodlení.*

4. Prohlášení Prodávajícího

- 4.1. *Prodávající prohlašuje, že*
- 4.1.1. *na Nemovitosti nevážnou žádné dluhy, věcná břemena či služebnosti, zástavní práva, právo nájmu či jakákoli jiná práva, zatížení či povinnosti, a to s výjimkou takových práv a zatížení zřízených z vůle Kupujícího;*
- 4.1.2. *vlastnické právo Prodávajícího k Nemovitosti není omezeno a způsob jeho užívání prodávajícím je v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů státní správy a samosprávy, která se vztahují k Nemovitosti;*
- 4.1.3. *faktický stav Nemovitosti je bez vad;*
- 4.1.4. *ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči Prodávajícímu či Nemovitosti zahájeno insolvenční, správní, daňové nebo vymáhací či exekuční řízení, a že Prodávajícímu není známo, že by na něj či vůči Nemovitosti byl podán insolvenční nebo exekuční návrh, ani že by taková situace hrozila;*
- 4.1.5. *vůči Prodávajícímu či Nemovitosti není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci včetně soudů, a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;*
- 4.1.6. *veškeré nabývací tituly k Nemovitosti jsou platné a že Prodávajícímu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k Nemovitosti, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;*
- 4.1.7. *nemá žádné nedoplatky na daních, povinných odvodech (zejména na sociální a zdravotní pojištění) nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy na základě, kterých*

by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se této Smlouvy / např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./ a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitostí a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Nemovitosti;

- 4.1.8. *k Nemovitosti nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;*
- 4.1.9. *neexistují žádné spory zejména soudní / včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy/, jiné spory nebo neuspokojená práva či nároky mezi Prodávajícím a jakoukoli třetí osobou, vztahující se k Nemovitosti, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neexistují žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Nemovitosti, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Nemovitost určitým způsobem nebo všeobecně, zejména potom za účelem výstavby a provozování domova pro seniory;*
- 4.1.10. *po uzavření této Smlouvy nezatíží Nemovitost závazky ve prospěch třetích osob či sebe, zejména právem nájmu, a nijak nezhorší faktický stav Nemovitosti, ani Nemovitost nijak nezmění či neupraví;*
- 4.1.11. *není žádným způsobem omezen v dispozici s Nemovitostí, a přebírá proto plnou odpovědnost za výše uvedená prohlášení;*
- 4.1.12. *mu není známo, že by převodem Nemovitosti došlo ke zkrácení uspokojení jakékoli pohledávky případných věřitelů, v čehož důsledku by se mohlo jednat o právní jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, u něhož by se třetí osoba (věřitel) mohla domáhat neúčinnosti takového právního jednání, zejména pak Prodávající prohlašuje, že z jeho strany se nejedná a nebude jednat o mrhání majetkem, kterým by byl jakýkoli její věřitel zkracován, když Kupní cena s přihlédnutím k technickému stavu odpovídá ceně obvyklé.*
- 4.1.13. *uzavřením této Smlouvy ani převodem Nemovitosti nesleduje okolnosti předvídané ustanovením § 235 a násl. zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se z jeho strany nejedná o právní jednání, kterým by zkracoval možnost uspokojení svých případných věřitelů, nebo zvyhodňoval některého věřitele, nejedná se ani o opomenutí jakékoli skutečnosti související s uzavřením této Smlouvy nebo právní jednání bez přiměřeného protiplnění s ohledem na sjednanou Kupní cenu Nemovitosti.*
- 4.2. *Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění Prodávajícího obsažené shora v čl. 4.1 této Smlouvy či jinde v této Smlouvě ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, je kupující oprávněn vůči Prodávající požadovat:*
 - 4.2.1. *slevu z Kupní ceny v přiměřené výši;*
 - 4.2.2. *náhradu škody v rozsahu v jaké vzniklá škoda nastala;*
 - 4.2.3. *uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě, a to na náklady Prodávající; a/nebo*
 - 4.2.4. *od této Smlouvy odstoupit.*

5. Prohlášení Kupujícího

5.1. Kupující prohlašuje, že

- 5.1.1. je mu faktický i právní stav ohledně Nemovitosti dostatečně znám, zejména, že je obeznámen se stavem zápisu v katastru nemovitostí,
- 5.1.2. disponuje dostatkem finančních prostředků za účelem financování koupě Nemovitosti;
- 5.1.3. neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh;
- 5.1.4. provede plánovanou výstavbu domova pro seniory na předmětu převodu dle podmínek stavebního povolení;
- 5.1.5. se zdrží podání jakýchkoliv žádostí, podnětů, negativních vyjádření nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s činností zapsanou v obchodním rejstříku Hornické nemocnice s poliklinikou spol. s r.o., IČO: 61325422, přičemž tato povinnost se vztahuje na všechny spravované objekty nacházejících se areálu nemocnice, kdy porušení této povinnosti může založit právo odstoupení od této smlouvy;
- 5.1.6. mu ke dni podpisu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily v řádném dokončení domova pro seniory dle vydaného pravomocného stavebního povolení, tak aby k pravomocnému ukončení kolaudačního řízení ohledně domova pro seniory došlo ve lhůtě šesti (6) let od nabytí účinnosti smlouvy o smlouvě budoucí. Smluvní strany sjednávají, že pokud se tak nestane ani v dodatečně písemně poskytnuté lhůtě prodávajícím, která nebude kratší než jeden rok, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

..

6. Předání a užívání Nemovitosti

- 6.1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Nemovitosti, jakož i s přístupem k němu a v tomto stavu Nemovitost od Prodávajícího přebírá.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že Nemovitost byla Kupujícímu předána před uzavřením této Smlouvy na základě samostatné nájemní smlouvy k Nemovitosti uzavřené mezi smluvními stranami.
- 6.3. Smluvní strany výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali výhradu vlastnického práva dle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje dle § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce dle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že tato Smlouva není koupí na zkoušku dle § 2150 a násl. občanského zákoníku; Smluvní strany výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto Smlouvu.
- 6.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že § 577 občanského zákoníku se pro tuto Smlouvu nepoužije.

7. Převod vlastnického práva

- 7.1. Vlastnické právo k Nemovitosti, v rozsahu dle této Smlouvy, přechází na Kupujícího se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím vkladem vlastnických práv do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, a to zpětně dnem, kdy byl návrh na vklad vlastnických práv příslušnému katastrálnímu úřadu doručen.
- 7.2. Prodávající se zavazuje, že Nemovitost nezciží, nezatíží, nepronajme, neučiní předmětem výpůjčky či jej jakkoli fakticky nezhorší či nezmění. V případě, že by tak Prodávající učinil, má Kupující právo postupovat dle čl. 4.2 této Smlouvy, a to výhradně dle volby Kupujícího.

- 7.3. *V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, či bude vyžadovat opravu či doplnění návrhu, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této Smlouvy a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.*
- 7.4. *Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy:*
- 7.1.1. *ve lhůtě uvedené v čl. 7.3 této Smlouvy nebudou smluvními stranami odstraněny vady, pro které došlo k zamítnutí povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo zastavení vkladového řízení, resp. nebude smluvními stranami uzavřena nová kupní smlouva prosta vad, pro které příslušný katastrální úřad vydal zamítavé rozhodnutí a která nahradí tuto Smlouvu; nebo*
- 7.1.2. *Kupující nenabude vlastnické právo k Nemovitosti ani do třiceti (30) dní ode dne doplňujícího či nového, opraveného podání příslušnému katastrálnímu úřadu,*
- zavazují se smluvní strany vrátit si veškerá dosavadní vzájemná plnění, a to na bankovní účty, z nichž byly platby poukázány, a to nejpozději do tří (3) pracovních dnů od marného uplynutí daných lhůt, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.*
- 7.5. *Smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad bude podán Prodávajícím nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne uhrazení Kupní ceny Kupujícím dle této Smlouvy.*

8. Doručování

- 8.1. *Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.*
- 8.2. *Smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Smlouvy shora.*
- 8.3. *Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v záhlaví této Smlouvy, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Smlouvě.*

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. *Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito k návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.*
- 9.2. *Smluvní strany prohlašují, že jsou do doby vkladu vlastnického práva svými projevy vůle vázáni.*
- 9.3. *V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, nevymahatelné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, nevymahatelné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným, vymahatelným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného, nevymahatelného či neúčinného. Smluvní strany sjednávají,*

že veškeré spory z této Smlouvy budou řešit primárně dohodou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice.

- 9.4. *Nestanoví-li tato Smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zejména občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.*
- 9.5. *Žádná ze smluvních stran nepostoupí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této smlouvy bude neplatné a neúčinné. Totéž platí pro postoupení této smlouvy. Pro vyloučení pochybností sjednávají smluvní strany, že pokud bude smlouva postoupena, musí být postoupena pouze tak, aby případně třetí strana byla ze smlouvy zavázána v nezměněném rozsahu, a se zachováním všech sankcí z ní vyplývajících.*
- 9.6. *Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.*
- 9.7. *Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy jejího zveřejnění Prodávajícím v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.*
- 9.8. *Smluvní strany se dohodly, že text této Smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu i informacím. Kupující souhlasí se zveřejněním této Smlouvy na internetových stránkách Prodávajícího a zároveň bere na vědomí, že znění této Smlouvy, včetně příloh podléhá zákonu č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.*
- 9.9. *Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené městem Bilina, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení Smlouvy a datum jejího uzavření.*
- 9.10. *Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.*
- 9.11. *Všechna ujednání a podmínky v této Smlouvě se budou vztahovat a budou závazné pro právní nástupce a postupníky příslušných smluvních stran a budou je zavazovat, jako by byli v této Smlouvě jmenováni a vyjádřeni; a kdekoli je v této Smlouvě zmínka o některé ze smluvních stran, platí, že zahrnuje a vztahuje se na nástupce a postupníky takové smluvní strany, stejně jako by byli v takovém případě výslovně uvedeni.*
- 9.12. *Prodávající ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního jednání, jehož obsahem je převod nemovitých věcí (vztahmo k ustanovení § 39 a § 85 písm. a) tohoto zákona), byly splněny. Záměr prodeje Nemovitosti byl v obci řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích, a jeho prodej byl schválen předepsaným způsobem.*
- 9.13. *Nedílnou součástí této Budoucí smlouvy jsou následující přílohy:*
Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k Pozemku
- 9.14. *Smluvní strany potvrzují, že si Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a*

svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzuji svým podpisem, resp. podpisem svého oprávněného zástupce.

V [***] dne [***]

V [***] dne [***]

.....
Město Bílina
Ing. Karel Matuška
starosta

.....
DS Realitní VI s.r.o.
Jakub Erben a Jan Čapek
Jednatelé

V [***] dne [***]

.....
ProSeneo s.r.o.
Jakub Erben
jednatel

8. Prohlášení smluvních stran

- 8.1. Pro případ, že některá ze smluvních stran neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti ve lhůtě a za podmínek stanovených v této smlouvě, ačkoli na straně druhé smluvní strany budou splněny veškeré jí touto smlouvou stanovené podmínky pro uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.

9. Užívání Nemovitosti Budoucím nájemcem

- 9.1. Počínaje nabytím účinnosti této Budoucí smlouvy přenechává Budoucí prodávající Nemovitost, včetně všech jejích součástí a příslušenství do užívání Budoucímu kupujícímu, a to do doby uzavření Kupní smlouvy nebo ukončení této Budoucí smlouvy, podle toho, která ze skutečností nastane dříve.
- 9.2. Podrobné podmínky nájmu Nemovitosti jsou stanoveny v samostatné nájemní smlouvě, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 2 této Budoucí smlouvy.

10. Doručování

- 10.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
- 10.2. Smluvní strany této Budoucí smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Budoucí smlouvy shora.
- 10.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v záhlaví této Budoucí smlouvy, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této

skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Budoucí smlouvě.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato Budoucí smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 11.2. V případě, že některé ustanovení této Budoucí smlouvy je nebo se stane neplatné, nevymahatelné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Budoucí smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, nevymahatelné či neúčinné ustanovení této Budoucí smlouvy ustanovením jiným, platným, vymahatelným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného, nevymahatelného či neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této Budoucí smlouvy budou řešit primárně dohodou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice.
- 11.3. Nestanoví-li tato Budoucí smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zejména občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 11.4. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Budoucí smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvní stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Budoucí smlouvy. Tato Budoucí smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Budoucí smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Budoucí smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Budoucí smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Budoucí smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Budoucí smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Budoucí smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
- 11.5. Žádná ze smluvních stran nepostoupí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této smlouvy bude neplatné a neúčinné. Totéž platí pro postoupení této smlouvy. Pro vyloučení pochybností sjednávají smluvní strany, že pokud bude smlouva postoupena, musí být postoupena pouze tak, aby případně třetí strana byla ze smlouvy zavázána v nezměněném rozsahu, a se zachováním všech sankcí z ní vyplývajících.
- 11.6. Tato Budoucí smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy jejího zveřejnění Budoucím prodávajícím v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že text této Budoucí smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Budoucí kupující souhlasí se zveřejněním této Smlouvy na internetových stránkách Budoucího prodávajícího a zároveň bere na vědomí, že znění této Budoucí smlouvy, včetně příloh podléhá zákonu č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- 11.8. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Budoucí smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené městem Bílina, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení Budoucí smlouvy a datum jejího uzavření.
- 11.9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Budoucí smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

- 11.10. Všechna ujednání a podmínky v této Budoucí smlouvě se budou vztahovat a budou závazné pro právní nástupce a postupníky příslušných smluvních stran a budou je zavazovat, jako by byli v této Budoucí smlouvě jmenováni a vyjádřeni; a kdekoli je v této Budoucí smlouvě zmínka o některé ze smluvních stran, platí, že zahrnuje a vztahuje se na nástupce a postupníky takové smluvní strany, stejně jako by byli v takovém případě výslovně uvedeni.
- 11.11. Budoucí prodávající ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního jednání, jehož obsahem je převod nemovitých věcí (vztažmo k ustanovení § 39 a § 85 písm. a) tohoto zákona), byly splněny. Záměr prodeje Nemovitosti byl v obci řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích, a jeho prodej byl schválen předepsaným způsobem.
- 11.12. Nedílnou součástí této Budoucí smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 Situační nákres
- Příloha č. 2 Vzor nájemní smlouvy
- 11.13. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Budoucí smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že tato Budoucí smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem, resp. podpisem svého oprávněného zástupce.

V Bílině 15.12.2025

V Praze 16.12.2025

.....
Město Bílina
Ing. Karel Matuška
starosta

.....
DS Realitní VI s.r.o.
Jakub Erben a Jan Čapek
jednatelé

V Praze

.....
ProSeneo s.r.o.
Jakub Erben
jednatel

Příloha č. 1
Situační nákres



Příloha č. 2
SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavřely smluvní strany:

Město Bílina

se sídlem: Břežanská 50/4, 418 01 Bílina
IČO: 00266230
DIČ: CZ00266230
bankovní spojení: 19-1060440379/0800
zastoupené: Ing. Karlem Matuškou, starostou
datová schránka: qdtb7vx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

DS Realitní VI s.r.o.

se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23409827
DIČ: CZ23409827
bankovní spojení: 2403278073/2010

zastoupené: Jakubem Erbenem a Janem Čapkem
datová schránka: g64jxkn

(dále jen „**Nájemce**“)

ProSeneo s.r.o.

se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
jednající: Jakub Erben
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 257230
(dále jen „**ProSeneo**“)

na straně druhé také jako „**společnosti**“

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu pozemku (dále jen „**Smlouva**“).

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a v úmyslu být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

4. Úvodní ustanovení

- 4.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 427/4, o výměře 16.181 m² (druh pozemku ostatní plocha), který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice, na LV č. 10001, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice (dále jen "**Nemovitost**").
- 4.2. Dne [***] 2025 uzavřely smluvní strany smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen "**Budoucí smlouva**"), na základě které se Pronajímatel, jako budoucí prodávající, zavázal prodat Nájemci, jako budoucímu kupujícímu, za podmínek uvedených v Budoucí smlouvě, oddělenou část Nemovitosti o výměře max. 5 000 m² (dále jen "**Pozemek**"), a to kupní smlouvou uzavřenou na základě Budoucí smlouvy (dále jen "**Kupní smlouva**"). V rámci Budoucí smlouvy se smluvní strany dohodly, že část Nemovitosti tvořící Pozemek bude před podpisem Kupní smlouvy oddělena příslušným geometrickým plánem v rozsahu předběžně znázorněným na situačním plánu, který je přílohou č. 1 Budoucí smlouvy a současně této Smlouvy.
- 4.3. V souladu s pravidly dohodnutými smluvními stranami v Budoucí smlouvě má Pronajímatel v úmyslu přenechat Nájemci do užívání Pozemek a Nájemce má zájem Pozemek do užívání od Pronajímatele převzít a platit Pronajímateli nájemné stanovené v této Smlouvě.
- 4.4. Pronajímatel prohlašuje, že
- 4.4.1. dne 12.11.2025, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o obcích**"), zveřejnil záměr pronájmu Pozemku na své úřední desce, a to od 12.11.2025 do 29.11.2025, tj. celkem po dobu 17 dnů. V této souvislosti Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu Pozemku byl zveřejněn v souladu s pravidly stanovenými Zákonem o obcích;
 - 4.4.2. záměr pronájmu Pozemku dle čl. 1.2 této Smlouvy byl schválen Radou města Bílina dne [***], pod číslem usnesení [***];
 - 4.4.3. uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou města Bílina dne 09.12.2025, pod číslem usnesení [***] a že Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít, , jakož i vykonávat práva a plnit povinnosti v této Smlouvě stanovené.
- 4.5. Nájemce prohlašuje, že je plně způsobilý tuto Smlouvu uzavřít, jakož i vykonávat práva a plnit povinnosti v této Smlouvě stanovené.
- 4.6. ProSeneo patří mezi přední poskytovatele sociální služeb na území České republiky. S ohledem na zájem Společností o rozšíření svých aktivit a zajištění dostupnosti sociálních služeb pro co nejširší okruh osob, a to i na území Města, podala společnost DS Realitní žádost (nabídku) na odkup Nemovitosti (dále jen „Žádost“), kdy se zavázala splnit požadavky Města specifikované v Záměru, kdy jednou z podmínek bylo uzavření nájemní smlouvy do doby splnění podmínek pro uzavření smluv vedoucích k naplnění podmínek stanovených k zamýšlenému odkupu Nemovitosti.

5. Předmět Smlouvy

- 5.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání Pozemek, tj. část Nemovitosti o výměře cca 5000 m², a to za účelem užívání a přípravy Pozemku pro účely výstavby domova pro Seniory v souladu s Budoucí smlouvou.
- 5.2. Přesný rozsah Pozemku přenechávaného Nájemci touto Smlouvou k užívání je vymezen v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy

- 5.3. Nájemce se touto Smlouvou zavazuje užívat Pozemek k účelu sjednanému v této Smlouvě a platit Pronajímateli nájemné, v rozsahu a za podmínek v této Smlouvě stanovených.

6. Nájemné

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné Pozemku se sjednává ve výši 275.000 Kč (slovy: dvě stě sedmdesát pět tisíc korun českých) ročně (dále jen “**Nájemné**”).
- 6.2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli Nájemné vždy nejpozději k patnáctému (15.) dni měsíce následujícího po měsíci, za který je Nájemné hrazeno, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený na titulní straně této Smlouvy nebo později písemně oznámený Pronajímatelem Nájemci, variabilní symbol 2131xxxxxx
- 6.3. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. února příslušného kalendářního roku zvyšovat o výši průměrného meziročního růstu indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného bude Nájemci oznámeno písemně vždy nejpozději do 31.1. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že v souvislosti s takto upravovanou výší nájemného nebude uzavírán dodatek k této smlouvě.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že řádné a úplné splnění všech závazků vyplývajících z této smlouvy je podmínkou pro zamýšlený záměr odkupu Nemovitosti.

7. Stav Pozemku

- 7.1. Nájemce se seznámil s faktickým stavem Pozemku a prohlašuje, že neshledává zjevné vady Pozemku, které by bránily Pozemek užívat nájemcem ke dni uzavření této Smlouvy.
- 7.2. S nájmem Pozemku není spojeno užívání žádné součásti Nemovitosti ani žádného příslušenství.

8. Práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1. Nájemce je oprávněn provádět změny na Pozemku a odstraňovat nebo budovat na něm stavby jen s písemným předchozím souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel se v této souvislosti zadává, že mají-li být na Pozemku realizovány stavby ze strany Nájemce (případně odstraněny jakékoli stávající stavby), které přímo souvisí s přípravou realizace stavby domova pro seniory dle Budoucí smlouvy, nebude Pronajímatel souhlas dle předchozí věty bezdůvodně odmítat.
- 8.2. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Pozemku nevznikla škoda na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí.
- 8.3. Nájemce je povinen chránit Pozemek před poškozením. Za škody, které budou způsobeny užíváním Pozemku po dobu trvání této Smlouvy vůči třetím osobám, odpovídá Nájemce.
- 8.4. Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na Pozemku po dobu trvání této Smlouvy jednáním třetích osob. Nájemce odpovídá i za škody způsobené osobami, kterým umožnil přístup na Pozemek, neodpovídá za náhodu.
- 8.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.6. Nájemce není oprávněn Pozemek pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.

- 8.7. Předání Pozemku Pronajímatelem Nájemci a jeho následné vrácení Nájemce Pronajímateli bude zaznamenáno předávacím protokolem, který bude zachycovat případné vady Pozemku a škodu vzniklou na Pozemku..

9. Doručování

- 9.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou, nebo prostřednictvím datové schránky.
- 9.2. Smluvní strany této Smlouvy se dohodly, že adresa pro doručování písemné korespondence je dostatečně specifikována u označení účastníků této Smlouvy shora.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, nebo bydliště, které je uvedeno v záhlaví této Smlouvy, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami v této Smlouvě.

10. Trvání a ukončení Smlouvy

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění Pronajímatelem v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 10.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do doby uzavření Kupní smlouvy, případně na dobu šesti (6) let, dle toho, která ze skutečností nastane dříve.
- 10.3. Tuto Smlouvu lze ukončit pouze písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemným odstoupením od Smlouvy některou smluvní stranou.
- 10.4. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 11.2. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, nevymahatelné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, nevymahatelné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným, vymahatelným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného, nevymahatelného či neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této Smlouvy budou řešit primárně dohodou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice.
- 11.3. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zejména občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 11.4. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvní stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

- 11.5. Smluvní strany se dohodly, že text této Smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu i informacím. Nájemce souhlasí se zveřejněním této Smlouvy na internetových stránkách Pronajímatele a zároveň bere na vědomí, že znění této Smlouvy, včetně příloh podléhá zákonu č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
- 11.6. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené Pronajímatelem, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této Smlouvy a datum jejího uzavření.
- 11.7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 11.8. Všechna ujednání a podmínky v této Smlouvě se budou vztahovat a budou závazné pro právní nástupce a postupníky příslušných smluvních stran a budou je zavazovat, jako by byli v této Smlouvě jmenováni a vyjádřeni; a kdekoliv je v této Smlouvě zmínka o některé ze smluvních stran, platí, že zahrnuje a vztahuje se na nástupce a postupníky takové smluvní strany, stejně jako by byli v takovém případě výslovně uvedeni.
- 11.9. Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního jednání, jehož obsahem je pronájem nemovitých věcí, byly splněny. Záměr pronájmu Pozemku byl v Pronajímatelem řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích a schválen předepsaným způsobem.
- 11.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 Situační náskres Nemovitosti
- 11.11. Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu (včetně příloh) přečetly, s jejím obsahem (včetně obsahu příloh) souhlasí, že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem, resp. podpisem svého oprávněného zástupce.

V Bílině dne [***]

V Praze dne [***]

.....
Město Bílina
Ing. Karel Matuška
starosta

.....
DS Realitní VI s.r.o.
Jakub Erben a Jan Čapek
jednatelé

V Praze dne [***]

.....
ProSeneo s.r.o.
Jakub Erben
jednatel

Příloha č. 1
Situační náčrt

