



Smlouva o smlouvě budoucí kupní

mezi smluvními stranami

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

a

Pavel Brzobohatý

Tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany (dále jen „Smlouva“):

1. **Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**

IČ: 00240079
se sídlem: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
zastoupené: Petr Soukup, starosta
č.ú.: 
email: epodatelna@brandysko.cz

(dále jen „Budoucí prodávající“)

a

2. **Pavel Brzobohatý**

RČ: 
bytem: , 277 14 Lhota
č.ú.: 
email: 

(dále jen „Budoucí kupující“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen „Smluvní strany“ či každý jednotlivě „Smluvní strana“).

1. **Úvodní ustanovení**

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- 1.1.1. pozemek p. č. 2176/49, orná půda, zapsaný na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „**Nemovitost**“).

1.2. Budoucí kupující prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- 1.2.1. pozemek p. č. st. 1782, zastavená plocha a nádvoří; součástí pozemku je budova s č. p. 1786 (stavba občanského vybavení);
1.2.2. pozemek p. č. 1285/4, ostatní plocha, jiná plocha;
1.2.3. pozemek p. č. 1285/5, zahrada;
1.2.4. pozemek p. č. 1966, ostatní plocha, jiná plocha;

vše zapsané na LV č. 4888 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále také jen „**Pozemky Budoucího kupujícího**“).

- 1.3. Smluvní strany shodně konstatují, že na Pozemcích Budoucího kupujícího je realizována podnikatelská činnost – prodej rybářských potřeb. Pozemky Budoucího kupujícího se nachází v centru obce Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, a proto o Pozemky Budoucího kupujícího má zájem v souladu se zamýšleným rozvojem středu obce Budoucí prodávající. Budoucí kupující nechce bránit rozvoji obce, avšak musí provozovnu přesunout na jiný pozemek do jiné části obce. Za tímto účelem strany uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní, aby na jedné straně měl Budoucí kupující jistotu, že mu Budoucí prodávající níže specifikovaný Předmět převodu prodá a na straně druhé, aby měl Budoucí prodávající jistotu, že od něho Budoucí kupující Předmět převodu, jak je definován v následujícím odstavci, koupí.
- 1.4. Pozemek p. č. 2176/49, orná půda, o výměře 4 298 m², k.ú. Stará Boleslav, tvoří předmět převodu (dále jen „**Předmět převodu**“).
- 1.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že současně s touto Smlouvou uzavírají i smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je budoucí převod vlastnického práva k Pozemkům Budoucího kupujícího (dále jen „**Budoucí kupní smlouva na Pozemky Budoucího kupujícího**“).
- 1.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva a Budoucí kupní smlouva na Pozemky Budoucího kupujícího jsou smlouvy vzájemně provázané a obě jsou uzavírány s vůlí, aby Budoucí kupující mohl uvolnit Pozemky Budoucího kupujícího ve prospěch Budoucího prodávajícího a podnikatelské aktivity plynule přesunout na Předmět převodu, kde hodlá realizovat záměr, jak je definován v následujícím odstavci, aniž by tím bylo podnikání Předmětu převodu v čase omezeno.
- 1.7. Budoucí kupující prohlašuje, že hodlá po nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu a v souvislosti s uzavřením Budoucí kupní smlouvy na Pozemky Budoucího kupujícího realizovat záměr výstavby nové budovy na Předmětu převodu způsobilé k výkonu podnikatelské činnosti (maloobchod/komerce) (dále jen „**záměr**“).

2. Účel a předmět Smlouvy

- 2.1. Účelem této Smlouvy je zajištění a zabezpečení budoucího převodu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této Smlouvy z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího (dále jen „**Účel smlouvy**“).
- 2.2. Předmětem této Smlouvy je stanovit vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran směřující k naplnění Účelu Smlouvy vyjádřeného v předchozím odstavci, tj. závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek stanovených touto Smlouvou budoucí kupní smlouvu dle přílohy č. 1 této Smlouvy, jejímž předmětem bude převod Předmětu převodu z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 2.3. Smluvní strany se vzájemně zavazují, že k výzvě kterékoliv Smluvní strany uzavřou Kupní smlouvu na Předmět převodu, jejíž odsouhlasené znění tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, a to do 1 měsíce ode dne doručení výzvy druhé Smluvní straně za podmínek v této Smlouvě dále sjednaných.
- 2.4. Výzva k uzavření Kupní smlouvy na Předmět převodu může být kteroukoliv ze Smluvních stran učiněna, a to nejdříve po nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna

územního plánu města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, v důsledku které bude Předmět převodu zařazen do plochy s možností zastavitelnosti minimálně 55 % a s maximálním podílem zeleně 15 % s funkčním využitím pro maloobchod/komerci, nejpozději však do dvou (2) let od uzavření této Smlouvy.

- 2.5. Budoucí prodávající se zavazuje po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy neuzavřít s žádnou třetí osobou smlouvu o převodu Předmětu převodu nebo obdobnou smlouvu, kterou by došlo k takovému převodu práva k Předmětu převodu, který by znemožňoval uzavření Kupní smlouvy.
- 2.6. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít dědickou dohodu, jejímž předmětem bude závazek budoucího kupující jakožto zůstavitele, že pro případ jeho smrti přejde vlastnické právo k Pozemkům Budoucího kupujícího na Tomáše Brzobohatého, datum narození: [REDAKCE], trvale bytem v Praze 6, Vokovicích, [REDAKCE], PSČ 160 00. Dědickou dohodu dle předchozí věty se zavazuje Budoucí kupující předložit k nahlédnutí Budoucímu prodávajícímu do 120 dnů od uzavření této Smlouvy s tím, že platná dědická smlouva je podmínkou pro to, aby byla uzavřena Kupní smlouva.
- 2.7. Budoucí prodávající se zavazuje zajistit přístup/příjezd k Předmět převodu pro Budoucího kupující a třetí osoby přes pozemek parc. č. 2176/137 v k.ú. Stará Boleslav. Po uzavření Kupní smlouvy se Budoucí prodávající zavazuje zajistit přístup/příjezd k Předmět převodu pro Budoucího kupující a třetí osoby po zpevněné ploše umožňující vjezd vozidel stavby přes pozemek parc. č. 2176/137 v k.ú. Stará Boleslav. Dále se Budoucí prodávající zavazuje zajistit, že před kolaudací záměru bude příjezdová komunikace přes pozemek parc. č. 2176/137 v k.ú. Stará Boleslav upravena tak, aby nebránila kolaudaci záměru.

3. Prohlášení Smluvních stran

- 3.1. Budoucí prodávající tímto prohlašuje a ujišťuje Budoucího kupujícího, že dále uvedená prohlášení jsou okamžiku uzavření této Smlouvy pravdivá a nejsou zavádějící. Budoucí prodávající bere na vědomí, že Budoucí kupující při uzavírání této Smlouvy spoléhá na prohlášení uvedená v tomto článku této Smlouvy; rozpor uvedených prohlášení se skutečností zakládá právo Budoucího kupujícího na náhradu škody.
 - 3.1.1. Budoucí prodávající je vlastníkem Předmětu převodu včetně jeho veškerých součástí a příslušenství a je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu včetně jakýchkoli dokumentů uzavíraných na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní, jakož i k výkonu práv a plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy nebo jakýchkoli dokumentů uzavíraných na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní.
 - 3.1.2. Neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly jakákoliv věcná či závazková práva třetích osob k Předmětu převodu.
 - 3.1.3. V souvislosti s Předmětem převodu nebylo zahájeno žádné soudní, správní, rozhodčí, exekuční, insolvenční, restituční či jakákoliv jiná řízení, ani není Budoucímu prodávajícímu známo, že by zahájení takového řízení hrozilo.

- 3.1.4. Na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, zástavní ani jiná věcná práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí.
- 3.1.5. Ode dne uzavření této Smlouvy nebude Budoucí prodávající činit žádné úkony, které by snižovaly nebo byly způsobilé snížit hodnotu Předmětu převodu nebo úkony, které by jakkoli omezovaly nebo byly způsobilé omezit vlastnické právo Budoucího kupujícího k Předmětu převodu či jakkoli zmařit Účel smlouvy.
- 3.2. Budoucí kupující tímto prohlašuje a ujišťuje Budoucího prodávajícího, že dále uvedená prohlášení jsou k okamžiku uzavření této Smlouvy pravdivá a nejsou zavádějící. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající při uzavírání této Smlouvy spoléhá na prohlášení uvedená v tomto článku této Smlouvy; rozpor uvedených prohlášení se skutečností zakládá právo Budoucího prodávajícího na náhradu škody.
- 3.2.1. Budoucí kupující je právně způsobilý (svěprávný) k uzavření této Smlouvy a jakýchkoli dokumentů uzavíraných na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní, jakož i k výkonu práv a plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy nebo jakýchkoli dokumentů uzavíraných na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní.
- 3.2.2. Budoucí kupující učinil veškeré úkony a jednání a přijal veškerá opatření nezbytná k tomu, aby mohl platně uzavřít a plnit tuto Smlouvu, k uzavření a plnění této Smlouvy se nevyžaduje souhlas třetí osoby, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak.
- 3.2.3. V důsledku uzavření a plnění této Smlouvy nedojde k porušení či neplnění jakýchkoliv ujednání, dohod, rozhodnutí či právních předpisů, která se vztahují na Budoucího kupujícího nebo jakoukoli část jeho majetku. Uzavření a plnění této Smlouvy ze strany Budoucího kupujícího nebrání žádná překážka, rozhodnutí či jiná skutečnost.
- 3.2.4. Uzavření a plnění této Smlouvy žádným způsobem nezkracuje věřitele Budoucího kupujícího a nepředstavuje neúčinné či odporovatelné jednání.
- 3.2.5. V souvislosti se závazkem/závazky Budoucího kupujícího nebylo zahájeno žádné exekuční a/nebo insolvenční řízení, ani není Budoucímu kupujícímu známo, že by zahájení takového řízení hrozilo.
- 3.2.6. V okamžiku uzavření této Smlouvy se Budoucí kupující nenachází v úpadku ani hrozícím úpadku ve smyslu ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

4. Odstoupení

- 4.1. Budoucí kupující i Budoucí prodávající jsou oprávněni odstoupit od této Smlouvy v případě, že by se některé z prohlášení druhé Smluvní strany uvedené v této Smlouvě ukázalo být nepravdivým.
- 4.2. Účinky odstoupení od této Smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva od počátku ruší a Smluvní strany se zavazují vrátit si veškerá poskytnutá plnění bez zbytečného odkladu, a to nejpozději ve lhůtě

deseti (10) dnů ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení. Odstoupením od Smlouvy nezanikají nároky na náhradu škody.

- 4.3. Kterákoliv ze Smluvních stran má právo od této Smlouvy odstoupit, jestliže ve lhůtě dvanácti (12) měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy nedojde k naplnění podmínek, za kterých lze učinit výzvu ve smyslu ustanovení čl. 2.4. této Smlouvy.
- 4.4. Budoucí prodávající je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit, bude-li proti Budoucímu kupujícímu ode dne uzavření této Smlouvy do dne uzavření Kupní smlouvy zahájeno exekuční řízení, důvodně zahájeno a pokračováno v insolvenčním řízení na majetek Budoucího kupujícího či v jakéhokoli jiného soudního či správního řízení, jehož povaha znemožní či reálně ztíží naplnění Účelu Smlouvy.

5. Součinnosti

- 5.1. Strany se vzájemně zavazují poskytnout si potřebnou součinnost při naplňování Účelu smlouvy a dalších závazků uvedených v této Smlouvě.
- 5.2. Budoucí prodávající se zejména zavazuje jednat tak, aby mohl Budoucí kupující vybudovat novou provozovnu na Předmětu převodu v co možná nejkratším čase. Za tímto účelem se Budoucí prodávající zavazuje zejména k vyvinutí maximálního úsilí, aby došlo nejpozději v termínu uvedenému v článku 4.3. této Smlouvy ke změně územního plánu města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav tak, jak je uvedeno v článku 2.4. této Smlouvy.
- 5.3. Budoucí kupující se zavazuje zahájit zpracování projektové dokumentace nezbytné pro povolení záměru, jež hodlá Budoucí kupující realizovat na Předmětu převodu, ihned po uzavření této Smlouvy.

6. Zatížení Předmětu převodu; zástavní právo k Předmětu převodu

- 6.1. Budoucí prodávající se zavazuje, že Předmět převodu nezatíží věcnými právy třetích osob do doby, kdy bude moci být učiněna výzva k uzavření Kupní smlouvy a než Smluvní strany uzavřou Kupní smlouvu.
- 6.2. Smluvní strany sjednávají, že spolu s Kupní smlouvou uzavřou i zástavní smlouvu, a to k tíži Předmětu převodu (jako zástavy), kdy zajištěnými pohledávkami budou veškeré pohledávky Budoucího prodávajícího vůči Budoucímu kupujícímu, jež vyplývají z této Smlouvy, Kupní smlouvy, a/nebo mají se Smlouvou a/nebo Kupní smlouvou přímou souvislost (dále jen „Zástavní smlouva“).
- 6.3. Zástavní smlouva je přílohou č. 2 této Smlouvy, přičemž jejím uzavřením se podmiňuje uzavření Kupní smlouvy. Smluvní strany si potvrzují, že na základě Zástavní smlouvy jsou zajištěny rovněž pohledávky, které vzniknou z Budoucí kupní smlouvy na Pozemky Budoucího kupujícího, případně i realizační kupní smlouvy uzavírané na základě Budoucí kupní smlouvy na Pozemky Budoucího kupujícího.

7. Úhrada nákladů

- 7.1. Náklady, jež kterékoliv ze Smluvních stran vznikly v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a plněním závazků z ní vyplývajících, hradí ta ze Smluvních stran, na jejíž straně náklady vznikly, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 7.2. Smluvní strany berou na vědomí, že náklady související s vkladem vlastnických práv Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí dle budoucí Kupní smlouvy (správní poplatek) a náklady na zpracování Geometrického plánu nese Budoucí prodávající.
- 7.3. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy z důvodu na straně Budoucího prodávajícího, ačkoli Budoucí kupující řádně zašle Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy ve smyslu ustanovení čl. 2.4. této Smlouvy nebo využije-li některá ze Smluvních stran svého oprávnění odstoupit od této Smlouvy ve smyslu ustanovení čl. 4.3. této Smlouvy, zavazuje se Budoucí prodávající uhradit Budoucímu kupujícímu náklady na zpracování projektové dokumentace nezbytné pro povolení záměru, jež hodlá Budoucí kupující realizovat na Předmětu převodu (maximálně však do výše ceny za příslušné práce dle Výkonového a honorářového řádu v souladu s ustanovením § 23 odst. 6 písmeno i) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autORIZAČNÍ zákon), jež stanovuje metodické zásady honorování oprávněných autorizovaných osob), a to do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Budoucího kupujícího. Částka dle předchozí věty nepřekročí částku 3 000 000 Kč. Budoucí kupující není oprávněn požadovat peněžité plnění podle tohoto článku Smlouvy, dojde-li k uzavření Kupní smlouvy nejpozději poslední den lhůty k úhradě peněžitého plnění v souladu s tímto článkem Smlouvy podle doručené výzvy Budoucího kupujícího.
- 7.4. V případě, že dojde k uzavření Kupní smlouvy a zároveň k úhradě nákladů na zpracování projektové dokumentace nezbytných pro povolení záměru Budoucího kupujícího dle článku 7.3. této Smlouvy ze strany Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu, bude podle výslovného ujednání Smluvních stran vyplacení příslušné částky Budoucímu kupujícímu podle článku 7.3. této Smlouvy považováno za úhradu části zálohy kupní ceny za Pozemky Budoucího kupujícího podle čl. 8.2. Budoucí kupní smlouvy na Pozemky Budoucího kupujícího, resp. o částku uhrazenou Budoucímu kupujícímu podle článku 7.3. této Smlouvy bude výplata zálohy kupní ceny za Pozemky Budoucího kupujícího podle čl. 8.2. Budoucí kupní smlouvy na Pozemky Budoucího kupujícího ponížena.
- 7.5. Budoucí prodávající přijal Zásady pro výstavbu ve městě Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ve kterých sjednává pravidla pro výstavbu na území města, upravuje způsob spolupráce mezi městem a žadatelem na rozvoji veřejné infrastruktury města a stanovuje finanční příspěvek sloužící na částečné pokrytí nákladů vynaložených na přizpůsobení veřejné infrastruktury města zátěži, která je kladena prostřednictvím nových stavebních záměrů. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Budoucí prodávající nebude požadovat po Budoucím kupujícím úhradu finančního příspěvku za záměr definovaný v článku 1.7. této Smlouvy.

8. Sankce

- 8.1. V případě, že některá ze Smluvních stran neuzavře Kupní smlouvu na Předmět převodu, ačkoliv k tomu byla řádně a včas vyzvána druhou Smluvní stranou, zavazuje se uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě druhé Smluvní straně.
- 8.2. Strany se dohodly, že poškozená Smluvní strana má nárok na náhradu škody i v případě, že byla sjednána smluvní pokuta a tyto dva nároky stojí vedle sebe. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost k náhradě škody.

9. Schválení u Budoucího prodávajícího

- 9.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že tato Smlouva vč. v ní obsažené Kupní smlouvy na Předmět převodu byla schválena Zastupitelstvem Budoucího prodávajícího usnesením č. ZM2025/18/21 ze dne 10.12.2025. Fotokopie daného usnesení tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.
- 9.2. Budoucí prodávající prohlašuje, že Budoucí kupní smlouva na Pozemky Budoucího kupujícího byla schválena Zastupitelstvem Budoucího prodávajícího usnesením č. ZM2025/18/21, ze dne 10.12.2025. Fotokopie daného usnesení tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.
- 9.3. Budoucí prodávající prohlašuje, že záměr prodat Předmět převodu byl zveřejněn způsobem stanoveným zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, od 06.11.2025 do 25.11.2025.

10. Vzdání se práva

- 10.1. Jestliže kterákoli ze Smluvních stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoli jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno Smluvní stranou, která takové vzdání se činí.

11. Oddělitelnost

- 11.1. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplývá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.

12. Společná a závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a je vykládána v souladu s nimi.

- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vyplývající z této Smlouvy nebo spory o existenci této Smlouvy (včetně otázky vzniku a platnosti této Smlouvy) budou rozhodovány s konečnou platností před věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 12.3. Smluvní strany na sebe přebírají v souladu s ust. § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku nebezpečí změny okolností a zároveň vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1, § 1766 odst. 1 a § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 12.4. Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit nebo převést tuto Smlouvu ani jakákoliv práva a povinnosti z této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran, ať na základě singulární či univerzální sukcese.
- 12.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž Budoucí prodávající obdrží dvě (2) a Budoucí kupující obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 12.6. Změny nebo doplňky této Smlouvy včetně jejích příloh musejí být vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami, přičemž za splnění písemné formy dle tohoto článku se nepovažuje elektronická komunikace Smluvních stran.
- 12.7. Adresou pro doručování jsou adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo prokazatelně písemně sdělené druhé Smluvní straně. Je povinností Smluvních stran sdělit druhé Smluvní straně změnu adresy; jinak dotčená Smluvní strana nese důsledky nesplnění této povinnosti. Listovní zásilky se doručují prostřednictvím držitele poštovní licence jako tzv. „doporučené psaní“ a zásilka se má za doručenou dnem převzetí adresátem. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, odmítne převzít, má se zato, že zásilka byla doručena 10. (desátým) dnem ode dne odeslání, a to i v případě, že se adresát o doručování zásilky ani nedozvěděl.
- 12.8. Smluvní strana neodpovídá druhé Straně za škodu způsobenou částečným či úplným nesplněním smluvních závazků, jestliže se tak stalo v důsledku vyšší moci. Za vyšší moc se pokládají ty okolnosti, které vznikly po uzavření Smlouvy v důsledku Smluvními stranami nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy, které mají bezprostřední vliv na plnění smlouvy, jako např. válka, výbuch, uzavření hranic, zemětřesení, záplava, vítr a jiné živelní pohromy, popř. činnost archeologů. Nepředvídatelné změny finančního a měnového rázu nejsou považovány za vyšší moc. Ta Smluvní strana, u níž nastal případ vyšší moci, je povinna o tom nejpozději do 72 hodin po jejím vzniku písemně uvědomit druhou Smluvní stranu.
- 12.9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy. Tuto povinnost se zavazuje splnit Budoucí prodávající.
- 12.10. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední Smluvní strany a účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv podle zákona o registru smluv.

12.11. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že Smlouvě rozumí a jsou oprávněni zavázat se způsobem zde uvedeným, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

12.12. Nedílnou přílohou této Smlouvy je:

Příloha č. 1 – Kupní smlouva

Příloha č. 2 – Zástavní smlouva

Příloha č. 3 – LV

Příloha č. 4 – Usnesení Zastupitelstva

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi
dne 30. 12. 2025

Budoucí kupující:


Pavel Brzobohatý

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi
dne 30. 12. 2025

Budoucí prodávající:


Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Petr Soukup, starosta města



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Brandýs nad Labem - Stará Boleslav
název úřadu

poř. č. legalizace 105/2025/C

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní* - uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*

Pavel Brzobohatý,  Praha 2

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Lhota, 

adresa místa trvalého pobytu žadatele* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště žadatele na území České republiky*

OP 

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

V Brandýse nad Labem - Staré Boleslavi dne 30.12.2025

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - Kvalifikovaný elektronicky ověřovaný elektronický podpis

* Nehodící se škrtněte





Příloha č. 1 – Kupní smlouva

mezi smluvními stranami

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

a

Pavel Brzobohatý

Tuto kupní smlouvu uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany (dále jen „Smlouva“):

1. **Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**

IČ: 00240079
se sídlem: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
zastoupené: [...], starosta
č.ú.:
email: epodatelna@brandysko.cz

(dále jen „Prodávající“)

a

2. **Pavel Brzobohatý**

RČ: [REDACTED]
bytem: [REDACTED], 27714 Lhota
č.ú.: [REDACTED]
email: [REDACTED]

(dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě „Smluvní strana“).

1. **Úvodní ustanovení**

1.1. Smluvní strany prohlašují, že dne/doplnit podle skutečnosti/..... uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „SOSBK“), kde předmětem budoucí koupě byl níže specifikovaný Předmět koupě. Jelikož nastaly podmínky určené ve SOSBK, tj. zejména došlo k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna územního plánu města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, v důsledku které byl níže specifikovaný Předmět koupě zařazen do plochy s možností zastavitelnosti minimálně 55 % a s maximálním podílem zeleně 15 % s funkčním využitím pro maloobchod/komerci, uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

1.2. Současně s SOSBK uzavřely Smluvní strany smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je budoucí převod vlastnického práva k následujícím pozemkům Kupujícího (dále jen „Budoucí kupní smlouva na pozemky Kupujícího“):

1.2.1. pozemek p. č. st. 1782, zastavená plocha a nádvoří; součástí pozemku je budova s č. p. 1786 (stavba občanského vybavení);

1.2.2. pozemek p. č. 1285/4, ostatní plocha, jiná plocha;

1.2.3. pozemek p. č. 1285/5, zahrada;

1.2.4. pozemek p. č. 1966, ostatní plocha, jiná plocha;

vše zapsané na LV č. 4888 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále také jen „**Pozemky Kupujícího**“).

2. Předmět koupě

- 2.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2176/49, orná půda, zapsaný na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „**Nemovitost**“).
- 2.2. Pozemek p. č. 2176/49, orná půda, o výměře 4 298 m², k.ú. Stará Boleslav, specifikovaný v odst. 2.1. tvoří předmět koupě (dále také jen „**Předmět koupě**“).

3. Předmět Smlouvy

- 3.1. Prodávající za podmínek uvedených v této Smlouvě převádí na Kupujícího vlastnické právo k Předmětu koupě a Kupující za podmínek uvedených v této Smlouvě vlastnické právo k Předmětu koupě přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za Předmět koupě uhradit kupní cenu ve výši a způsobem dle této Smlouvy.

4. Vypořádání Kupní ceny

- 4.1. Smluvní strany sjednávají kupní cenu za převod Předmětu koupě ve výši 19.671.487,60 Kč (slovy: devatenáct milionů šest set sedmdesát jeden tisíc čtyři sta osmdesát sedm korun českých 60 haléřů) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**Kupní cena**“).
- 4.2. Smluvní strany sjednávají platební podmínky pro úhradu Kupní ceny následovně:
 - 4.2.1. Kupní cena ve výši 19.671.487,60 Kč bez DPH (tj. 23.802.500,- Kč včetně DPH ve výši 21 %) bude mezi Smluvními stranami vypořádána po nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě na základě Smluvními stranami provedeného zápočtu Kupní ceny se zálohou na část kupní ceny Pozemků Kupujícího ve smyslu čl. 8.1. Budoucí kupní smlouvy na pozemky Kupujícího uzavřené mezi Smluvními stranami dne, kde kupovanou nemovitou věcí jsou Pozemky Kupujícího.
- 4.3. Pro účely úhrady Kupní ceny včetně daně z přidané hodnoty vystaví prodávající Kupujícímu daňový doklad ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty.

5. Předání Předmětu koupě

- 5.1. Smluvní strany si ujednaly, že k předání/převzetí Předmětu koupě dojde do 10 dnů po provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. Výzvu k předání/převzetí může učinit kterákoliv ze Smluvních stran.

- 5.2. Ode dne předání Předmětu koupě hradí veškeré náklady spojené s jeho užíváním Kupující, do tohoto dne Prodávající.
- 5.3. Nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujícího dnem předání.

6. Prohlášení Smluvních stran

- 6.1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva ani jiné právní povinnosti či vady.
- 6.2. Prodávající a Kupující tímto prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti právní či faktické povahy, jež by bránily uzavření této Smlouvy, resp. výkonu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě v budoucnosti.
- 6.3. Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě není pronajat či propachtován jakékoliv třetí osobě. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné neuhrazené pohledávky daní (včetně jejich příslušenství) ve vztahu k Předmětu koupě nebo které by jej mohly zatížit.
- 6.4. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu koupě dle této Smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
- 6.5. Prodávající se zavazuje, že do dne účinnosti zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu koupě, nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádná věcná břemena, nájemní práva či jakékoliv jiné právní závazky či vady.
- 6.6. V případě, že Prodávající poruší některou ze záruk uvedených shora v čl. 6 této Smlouvy, zavazuje se nahradit Kupujícímu veškerou v důsledku toho případně vzniklou škodu, která bude vyčíslena a zdokumentována, včetně ušlého zisku a Kupující má právo od této Smlouvy odstoupit. Náklady na vyčíslení a zdokumentování škody hradí Prodávající.

7. Zákaz zcizení a zatížení

- 7.1. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 1761 Občanského zákoníku sjednávají zákaz zcizení a zatížení Předmětu koupě (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“). Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje jako právo věcné.
- 7.2. Kupující, jakožto nový vlastník Předmětu koupě po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího, jakožto oprávněného žádným způsobem převést vlastnické právo k Předmětu koupě, ať již úplatně, či bezúplatně. Toto ustanovení se nepoužije, pakliže bude Předmět koupě zcizen ve prospěch Prodávajícího.
- 7.3. Kupující, jakožto nový vlastník Předmětu koupě, po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího, jakožto oprávněného, žádným způsobem zatížit Předmět koupě jakýmkoliv věcným právem uvedeným v Občanském zákoníku. Kupující zejména nesmí Předmět koupě zatížit právem stavby, jakoukoliv služebností uvedenou v Občanském zákoníku, věcným břemenem, zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, výměnkem, nájemním právem, pachtem či jakýmkoliv

jiným právem ve prospěch třetích osob. Toto ustanovení se nepoužije, pakliže bude Předmět koupě zatížen ve prospěch Prodávajícího.

- 7.4. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení Předmětu koupě zaniká 21. den po okamžiku, kdy Prodávající nabude vlastnické právo k Pozemkům Kupujícího, nejpozději však za sedm (7) let od nabytí účinnosti této Smlouvy. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese Prodávající.
- 7.5. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce Smluvních stran.
- 7.6. Účinky Zákazu zcizení a zatížení, jakožto věcného práva, nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

8. Překážky při zápisu do katastru nemovitostí

- 8.1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo podle této Smlouvy ke vkladu převáděného práva do katastru nemovitostí, zavazují, že uzavřou do 14 dnů od oznámení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek obdobného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě, že některá ze Smluvních stran odmítne uzavřít takovou smlouvu nebo takový dodatek ke smlouvě, zaplatí druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Splatnost smluvní pokuty je 7 (sedm) dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

9. Ostatní ujednání

- 9.1. Kupující prohlašuje, že mu bylo umožněno si Předmět koupě prohlédnout, a to i prostřednictvím odborníků v potřebných oborech.
- 9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že se Kupující stává vlastníkem Předmětu koupě zápisem do katastru nemovitostí. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Prodávající.
- 9.3. Prodávající i Kupující mají právo od této Smlouvy odstoupit, jestliže bude napadeno v jakékoliv fázi řízení o povolení záměru, jež hodlá Kupující realizovat na Předmětu koupě (viz čl. 1.7. SOSBK), a dané řízení bude zmařeno, tj. Kupující nebude moci do dvou (2) let ode dne uzavření této Smlouvy na Předmětu převodu zahájit vlastní stavební práce na realizaci záměru. Naplnění této podmínky se posuzuje objektivně, kdy se má za to, že realizace záměru je zmařena, bude-li (i nepravomocně) zamítnuta žádost o vydání povolení záměru, případně toto řízení bude zastaveno, či bude jinak zjevné, že nedojde ve stanovené lhůtě k (i nepravomocnému) povolení záměru (tj. výstavby nové budovy způsobilé k výkonu podnikatelské činnosti).
- 9.4. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, neuzavře-li Kupující s Prodávajícím řádně a včas kupní smlouvu o převodu Pozemků Kupujícího na základě výzvy Prodávajícího učiněné v souladu s Budoucí kupní smlouvou na pozemky Kupujícího.

- 9.5. Prodávající je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit, nedojde-li ve lhůtě šesti (6) let od uzavření této Smlouvy k uzavření kupní smlouvy o převodu Pozemků Kupujícího do výlučného vlastnictví Prodávajícího v souladu s uzavřenou Budoucí kupní smlouvou na pozemky Kupujícího.
- 9.6. Prodávající je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit, bude-li proti Kupujícímu či ve vztahu k Pozemkům Kupujícího kdykoliv po dni uzavření této Smlouvy zahájeno exekuční řízení, důvodně zahájeno a pokračováno v insolvenčním řízení či v jakémkoliv jiném řízení, jehož povaha znemožní či ztíží nabytí neomezeného vlastnického práva Prodávajícího k Pozemkům Kupujícího, či na základě kterého pozbyde Prodávající vlastnické právo k Pozemkům Kupujícího nabyté v souladu s podmínkami Budoucí kupní smlouvy na pozemky Kupujícího.
- 9.7. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, dojde-li z jakéhokoliv důvodu k zániku či zrušení Budoucí kupní smlouvy na pozemky Kupujícího a/nebo k zániku či zrušení kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k Pozemkům Kupujícího ve prospěch Prodávajícího uzavřené na základě Budoucí kupní smlouvy na pozemky Kupujícího.
- 9.8. Prodávající se zavazuje bezplatně umožnit Kupujícímu připojit záměr na kanalizační a vodovodní řad ve vlastnictví Prodávajícího. Prodávající se dále zavazuje zajistit (popř. poskytnout nezbytnou součinnost) pro přivedení elektrické sítě na Předmět koupě (na hranici pozemku) za účelem realizace záměru. V případě, že přivedení elektrické sítě dle předchozí věty bude spojeno s úhradou jakéhokoli poplatku, nákladu či odměny ze strany Kupujícího, zavazuje se Prodávající takové výdaje Kupujícímu nahradit.
- 9.9. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že nebude možno nejpozději ve lhůtě dvou (2) let ode dne uzavření této Smlouvy přivést elektrickou síť na Předmět koupě. V takovém případě se Prodávající zavazuje uhradit Kupujícímu náklady na zpracování projektové dokumentace nezbytné pro povolení záměru, jež hodlá Kupující realizovat na Předmětu převodu (maximálně však do výše ceny za příslušné práce dle Výkonového a honorářového řádu v souladu s ustanovením § 23 odst. 6 písmeno i) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autORIZAČNÍ zákon), jež stanovuje metodické zásady honorování oprávněných autorizovaných osob), a to do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Kupujícího. Částka dle předchozí věty nepřekročí částku 3 000 000 Kč.

10. Vzdání se práva

- 10.1. Jestliže kterákoli ze Smluvních stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno Smluvní stranou, která takové vzdání se činí.

11. Oddělitelnost

- 11.1. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplyvá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.

12. Společná a závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a je vykládána v souladu s nimi.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vyplývající z této Smlouvy nebo spory o existenci této Smlouvy (včetně otázky vzniku a platnosti této Smlouvy) budou rozhodovány s konečnou platností před věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 12.3. Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit nebo převést tuto Smlouvu ani jakákoliv práva a povinnosti z této Smlouvy plynoucí na jakoukoli třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran, ať na základě singulární či univerzální sukcese.
- 12.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních v českém jazyce s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran, přičemž Prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení, Kupující obdrží jedno (1) vyhotovení, a jedno (1) vyhotovení je určeno pro provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 12.5. Změny nebo doplňky této Smlouvy včetně jejích příloh musejí být vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami, přičemž za splnění písemné formy dle tohoto článku se nepovažuje elektronická komunikace Smluvních stran.
- 12.6. Adresou pro doručování jsou adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo prokazatelně písemně sdělené druhé Smluvní straně. Je povinností Smluvních stran sdělit druhé Smluvní straně změnu adresy; jinak dotčená Smluvní strana nese důsledky nesplnění této povinnosti. Listovní zásilky se doručují prostřednictvím držitele poštovní licence jako tzv. „doporučené psaní“ a zásilka se má za doručenou dnem převzetí adresátem. V případě, že adresát zásilku nepřevzme, odmítne převzít, má se zato, že zásilka byla doručena 10. (desátým) dnem ode dne odeslání, a to i v případě, že se adresát o doručování zásilky ani nedozvěděl.
- 12.7. Smluvní strana neodpovídá druhé Straně za škodu způsobenou částečným či úplným nesplněním smluvních závazků, jestliže se tak stalo v důsledku vyšší moci. Za vyšší moc se pokládají ty okolnosti, které vznikly po uzavření smlouvy v důsledku Smluvními stranami nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy, které mají bezprostřední vliv na plnění smlouvy, jako např. válka, výbuch, uzavření hranic, zemětřesení, záplava, vítr a jiné živelní pohromy, popř. činnost archeologů. Nepředvídatelné změny finančního a měnového rázu nejsou považovány za vyšší moc. Ta Smluvní strana, u níž nastal případ vyšší moci, je povinna o tom nejpozději do 72 hodin po jejím vzniku písemně uvědomit druhou Smluvní stranu.
- 12.8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany jsou podle zákona

o registru smluv povinny zaslat tuto Smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy. Tuto povinnost se zavazuje splnit Prodávající.

12.9. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední Smluvní strany a účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv podle zákona o registru smluv.

12.10. Prodávající prohlašuje, že tato Smlouva byla společně s SOSBK schválena Zastupitelstvem Prodávajícího usnesením č. ZM2025/18/21 dne 10.12.2025.

12.11. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že Smlouvě rozumí a jsou oprávněni zavázat se způsobem zde uvedeným, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi

dne _____

Kupující:

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi

dne _____

Prodávající:

Pavel Brzobohatý

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
[...], starosta

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem

uzavřená mezi smluvními stranami

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

a

Pavel Brzobohatý

TUTO SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM (dále jen „Smlouva“) UZAVÍRAJÍ DLE USTANOVENÍ § 1309 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK (DÁLE JEN „OZ“), NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

1. **Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**

IČ: 00240079

se sídlem: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

zastoupené: [●]

č.ú.: [REDACTED]

(dále jen „Zástavní věřitel“)

a

2. **Pavel Brzobohatý**

RČ: [REDACTED]

bytem: [REDACTED] 277 14 Lhota

č.ú.: [REDACTED]

(dále jen „Zástavce“)

(Zástavní věřitel a Zástavce společně dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě „Smluvní strana“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitých věcí dále specifikovaných v čl. 1.1 a čl. 1.2 této Smlouvy;
- B. Nemovitosti specifikované v čl. 1.1 této Smlouvy nabyl Zástavce na základě kupní smlouvy ze dne [●], uzavřené mezi Zástavním věřitelem, jakožto prodávajícím a Zástavcem, jakožto kupujícím (dále jen „Kupní smlouva“);
- C. Nemovitosti specifikované v čl. 1.2 této Smlouvy nabyl Zástavce na základě /DOPLNIT PRÁVNÍ TITUL/ s právními účinky vkladu k [●];
- D. Smluvní strany dne [●] uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kterou se Zástavce jako budoucí prodávající zavázal úplatně převést nemovitosti specifikované v čl. 1.2 této Smlouvy na Zástavního věřitele v postavení budoucího kupujícího (dále jen „Budoucí kupní smlouva na pozemky Brzobohatý“);
- E. Ve smyslu ustanovení čl. 8.1 a čl. 8.2 Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý se Zástavní věřitel zavázal, že poskytne zálohu na kupní cenu sjednanou na základě uzavřené realizační smlouvy (dále jen „Záloha“), jejíž uzavření předpokládá Budoucí kupní smlouva na pozemky Brzobohatý (dále jen „Realizační smlouva na pozemky Brzobohatý“), přičemž splatnost Zálohy je vázána na skutečnosti předcházející uzavření Realizační smlouvy na pozemky Brzobohatý;
- F. Smluvní strany zamýšlí upravit vzájemná práva a povinnosti tím způsobem, že dále specifikované pohledávky Zástavního věřitele za Zástavcem budou zajištěny zástavním právem

Zástavního věřitele k nemovitým věcem specifikovaným dále v čl. 1.1. a čl. 1.2 této Smlouvy, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY TAKTO:

1. Předmět Smlouvy

1.1. Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, které nabyt na základě Kupní smlouvy:

- pozemku parc. č. 2176/49, orná půda o výměře 4 298 m², zapsaného na LV [•], v katastrálním území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Praha-východ.

(dále jen „Zástava I.“)

1.2. Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, které nabyt na základě /**DOPLNIT PRÁVNÍ TITUL**/:

- pozemek p. č. st. 1782, zastavená plocha a nádvoří; součástí pozemku je budova s č. p. 1786 (stavba občanského vybavení);
 - pozemek p. č. 1285/4, ostatní plocha, jiná plocha;
 - pozemek p. č. 1285/5, zahrada;
 - pozemek p. č. 1966, ostatní plocha, jiná plocha;
- vše zapsané na LV č. 4888 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

(společně dále jen „Zástava II.“)

(Zástava I. a Zástava II. společně dále jen „**Nemovitost**“ či „**Zástava**“ či „**Předmět zajištění**“)

1.3. Zástavce tímto zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Zástavě, včetně všech jejích součástí a příslušenství (dále jen „**Zástavní právo**“), a to k zajištění řádného a včasného splnění následujících zajištěných pohledávek Zástavního věřitele:

1.3.1. Pohledávka Zástavního věřitele za Zástavcem na splacení smluvní pokuty za porušení závazků vyplývajících z čl. 9.1., resp. čl. 9.2. Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý, a to až do celkové výše:

1.3.1.1. 25.000.000,- Kč spolu s příslušenstvím, dojde-li k porušení závazku dle čl. 2.3 ve spojení s čl. 9.1. Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý;

1.3.1.2. 10.000.000,- Kč spolu s příslušenstvím, dojde-li k porušení závazku dle čl. 2.6., čl. 6.1. ve spojení s čl. 9.2. Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý.

1.3.2. Pohledávka Zástavního věřitele za Zástavcem na splacení kupní ceny z titulu Kupní smlouvy za porušení závazku vyplývajícího z čl. 4.1. Kupní smlouvy, a to až do celkové výše 23.802.500,- Kč spolu s příslušenstvím.

1.3.3. Pohledávka Zástavního věřitele za Zástavcem na vrácení Zálohy poskytnuté z titulu ustanovení čl. 8.1 a/nebo čl. 8.2 Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý, a to až do celkové výše 58.802.500,- Kč spolu s příslušenstvím.

- 1.4. Pohledávky specifikované v čl. 1.3.1., 1.3.2. a 1.3.3. této Smlouvy jsou v této Smlouvě definovány jako „**Zajištěné pohledávky**“.
- 1.5. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že Zajištěné pohledávky trvají bez ohledu na právní titul jejich vzniku. Zejména si Smluvní strany potvrzují, že se za Zajištěnou pohledávku považuje i taková pohledávka, která vznikne v důsledku odstoupení (či jiného způsobu zániku závazku) některé ze Smluvních stran od Kupní smlouvy, Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý, a/nebo Realizační smlouvy na pozemky Brzobohatý.
- 1.6. Za Zajištěnou pohledávku se považuje taková pohledávka, která dospěje do **/7 let od uzavření Budoucí kupní smlouvy – bude doplněno/**.
- 1.7. Zástavní věřitel tímto Zástavní právo od Zástavce přijímá.
- 1.8. Zástavní právo vzniká vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí, a to s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu.
- 1.9. Zástavní věřitel výslovně uděluje Zástavci souhlas tím, aby na Předmětu zajištění provozoval on, popř. jeho nájemce, podnikatelskou činnost.

2. Prohlášení a záruky Zástavce

- 2.1. Zástavce tímto prohlašuje, že:
- 2.1.1. je oprávněn uzavřít a plnit tuto Smlouvu a jejím uzavřením neporušuje žádnou zákonnou, smluvní či jinou povinnost;
- 2.1.2. na základě platného a účinného právního titulu je výlučným vlastníkem Zástavy, je oprávněn nakládat se Zástavou a není omezen žádným rozhodnutím soudu ani orgánu veřejné správy ve smluvní volnosti týkající se nakládání se Zástavou, přičemž Zástavní věřitel souhlasí s uzavřením a plněním této Smlouvy a vkladem věcných práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí;
- 2.1.3. Zástava je prosta jakýchkoliv práv třetích osob, zejména jakýchkoli zástavních práv, nájemních práv, práva pachtu, předkupních práv, práv odpovídajících věcnému břemeni nebo služebností, i jakýchkoli zajišťovacích či podmíněných převodů práv nebo omezení převodu, Zástavce není stranou žádné smlouvy, dohody, smíru ani ujednání, které by mohlo vést ke vzniku takových práv třetích osob k Zástavě, s výjimkou (i) práv třetích osob a zákazů zcizení a zatížení, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsány v katastru nemovitostí a (ii) práv ze smluv, jejichž uzavření odsouhlasil Zástavní věřitel.
- 2.1.4. neprobíhá a podle nejlepšího vědomí Zástavce ani nehrozí žádné soudní, ani jakékoli jiné řízení nebo vyšetřování záležitostí Zástavce, které by mohlo podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit podnikání nebo finanční situaci Zástavce či schopnost Zástavce splnit jeho závazky vyplývající z této Smlouvy a právo Zástavního věřitele domáhat se uspokojení ze Zástavního práva; a
- 2.1.5. technický stav Zástavy neohrožuje účel zajištění, především případný výkon Zástavního práva podle této Smlouvy a Zástavce má veškerá povolení a souhlasy, které jsou pro užívání Nemovitostí vyžadovány.

- 2.2. Prohlášení podle čl. 2.1. této Smlouvy jsou učiněna ke dni uzavření této Smlouvy a má se za to, že, budou zopakována Zástavcem ke každému dni, kdy tato Smlouva platí, s odkazem na tehdy existující skutečnosti a okolnosti.
- 2.3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že za porušení této Smlouvy se nepovažuje zřízení dalšího zástavního práva k Zástavě, které bude mít oproti Zástavnímu právu horší pořadí a zápis tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí, pokud tyto úkony budou učiněny s předchozím písemným souhlasem Zástavního věřitele.
- 2.4. Zástavce se zavazuje, že pokud se jakékoliv prohlášení dle článku 2.1. této Smlouvy stane nepravdivým, nepřesným, neúplným nebo v jakémkoliv podstatném ohledu zavádějícím, bude o této skutečnosti bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, informovat Zástavního věřitele, a zjedná nápravu vadného stavu v přiměřené časové lhůtě, kterou mu Zástavní věřitel poskytne.
- 2.5. Pokud však Zástavce učiní úkon, v jehož důsledku se některé z jeho prohlášení dle čl. 2.1. této Smlouvy stane nepravdivým, neúplným, či zavádějícím, a to výlučně s předchozím písemným souhlasem Zástavního věřitele na písemnou žádost Zástavce, kde bude Zástavní věřitel upozorněn na kolizi úkonu s prohlášeními dle čl. 2.1. této Smlouvy, nezpůsobuje takový úkon porušení této Smlouvy.

3. Ostatní povinnosti Zástavce

- 3.1. Zástavce se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy a po celou dobu trvání Zástavního práva:
- 3.1.1. se zdrží všeho, co by mohlo způsobit snížení hodnoty Zástavy a učiní veškerá možná opatření, aby snížení hodnoty Zástavy nebylo způsobeno či vyvoláno jakkoli jinak, zejména činnostmi či úkony jakékoliv třetí osoby;
- 3.1.2. bude vykonávat veškerá práva a povinnosti vlastníka Zástavy tak, aby nedošlo ke zhoršení postavení Zástavního věřitele;
- 3.1.3. řádně uhradí veškeré daňové povinnosti, správní poplatky a další platby vyžadované právními předpisy v souvislosti se Zástavou;
- 3.1.4. je povinen umožnit na písemnou výzvu Zástavnímu věřiteli vstup do Nemovitostí, za účelem kontroly jejich stavu a předložit veškeré Zástavním věřitelem rozumně požadované informace a doklady o Nemovitostech; a
- 3.1.5. je povinen oznámit písemně Zástavnímu věřiteli jakékoliv poškození, zničení či jiné znehodnocení Nemovitostí, nebo změny týkající se Nemovitostí, které by mohly negativně ovlivnit cenu nebo prodejnost Nemovitostí, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět. Zástavce je povinen případné poškození neprodleně napravit či učinit veškerá vhodná opatření k okamžité nápravě;
- 3.2. Zástavce je povinen do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy se o příslušné skutečnosti dozvěděl nebo mohl dozvědět písemně informovat Zástavního věřitele:
- 3.2.1. o všem, co by ohrozilo nebo mohlo ohrozit naplnění účelu této Smlouvy anebo ztížit nebo zmařit realizaci Zástavního práva;
- 3.2.2. o porušení nebo nesplnění jakéhokoliv závazku vyplývajícího z této Smlouvy; a

- 3.2.3. o veškerých dalších skutečnostech týkajících se Nemovitostí, o kterých lze důvodně předpokládat, že by je Zástavní věřitel s ohledem na kvalitu Nemovitostí a jejich využitelnosti k uspokojení Zajištěných pohledávek měl znát.

4. Řízení před katastrálním úřadem

- 4.1. Smluvní strany se zavazují spolu s touto Smlouvou vyhotovit a podepsat návrh na vklad Zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Zástavního věřitele do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh**“). Smluvní strany se dohodly, že podepsaný Návrh Zástavní věřitel bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy podá u příslušného katastrálního úřadu. Návrh nebude podán dříve než bude zahájeno vkladové řízení o vkladu vlastnického práva k Zástavě I. na základě Kupní smlouvy (dále jen „**První vkladové řízení**“), avšak návrh nesmí být podán déle než třicet (30) minut po zahájení Prvního vkladového řízení. Porušení této povinnosti zakládá právo Zástavního věřitele od této Smlouvy, jakož i od Kupní smlouvy a Budoucí kupní smlouvy na pozemky Brzobohatý odstoupit, s čímž Zástavce s ohledem na celkový ekonomický smysl této transakce výslovně souhlasí.
- 4.2. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré úsilí a poskytnout si potřebnou součinnost a bezodkladně zajistit provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele. Pokud by katastrálním úřadem byl Návrh dle této Smlouvy zamítnut či byla Smluvním stranám doručena výzva k jeho doplnění, Smluvní strany se zavazují, že do pěti (5) pracovních dnů od takového rozhodnutí katastrálního úřadu uzavřou novou zástavní smlouvu, která bude odpovídat ekonomickému účelu podle této Smlouvy a bude splňovat podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro provedení vkladu zástavního práva, případně že na pokyn katastrálního úřadu do pěti (5) pracovních dnů tuto Smlouvu či Návrh náležitě doplní.
- 4.3. Náklady související s vkladem Zástavního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí nese Zástavní věřitel.

5. Výkon zástavního práva

- 5.1. V případě, že Zástavce nesplní svou povinnost splnit Zajištěnou pohledávku řádně a včas (dále jen „**Případ prodlení**“), je Zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení ze Zástavního práva zpeněžením Zástavy jejím prodejem ve veřejné dražbě, a to za podmínek dle ustanovení § 1364 OZ. Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při výkonu Zástavního práva a učinit veškerá opatření, jaká Zástavní věřitel považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším výnosem realizováno.
- 5.2. V Případě prodlení je Zástavní věřitel rovněž oprávněn si Zástavu nebo její část ponechat nebo ji prodat třetí osobě, a to vždy za cenu obvyklou, stanovenou na základě posudku znalce, za podmínek uvedených v ustanovení § 1365 OZ. Pro určení ceny podle předchozího souvětí se jako znalec určuje znalec či znalecký ústav zapsaný ke dni vzniku Případu prodlení v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, a to dle uvážení Zástavního věřitele (dále jen „**Znalec**“).
- 5.3. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud nastane Případ prodlení, je Zástavní věřitel oprávněn doručit Zástavci písemné oznámení, kterým Zástavní věřitel Zástavci oznámí, že si Předmět zajištění ponechává (dále jen „**Oznámení 1**“).
- 5.4. Smluvní strany tímto sjednávají, že doručením Oznámení 1 dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu zajištění na Zástavního věřitele, přičemž návrh na vklad vlastnického práva do

katastru nemovitostí je oprávněn podat Zástavní věřitel a Zástavce je povinen poskytnout mu nezbytnou součinnost.

- 5.5. Zástavní věřitel je povinen společně s doručením Oznámení 1 splnit následující povinnosti:
- 5.5.1. doručit Zástavci znalecký posudek vypracovaný Znalcem, kterým Znalec stanoví cenu obvyklou Předmětu zajištění ke dni, kdy nastal Případ prodlení (dále jen „**Cena obvyklá 1**“), přičemž Zástavce se zavazuje poskytnout Znalci k vypracování znaleckého posudku nezbytnou součinnost; a
 - 5.5.2. zaplatit Zástavci bezhotovostním převodem na bankovní účet Zástavce, který Zástavce Zástavnímu věřiteli za tímto účelem sdělí, případnou částku, o kterou Cena obvyklá 1 převyší výši Zajištěné pohledávky, se kterou bude Zástavce ke dni doručení Oznámení 1 v prodlení.
- 5.6. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud nastane Případ prodlení, je Zástavní věřitel oprávněn doručit Zástavci písemné oznámení, kterým Zástavní věřitel Zástavci oznámí, že Předmět zajištění prodává třetí osobě (dále jen „**Oznámení 2**“).
- 5.7. Smluvní strany tímto sjednávají, že nejpozději do 90 dnů od doručení Oznámení 2 dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu zajištění na Zástavním věřitelem určenou třetí osobu, a to na základě kupní smlouvy uzavřené mezi Zástavním věřitelem a třetí osobou, případně dle uvážení Zástavního věřitele mezi Zástavcem a třetí osobou, k čemuž Zástavce tímto Zástavnímu věřiteli uděluje neodvolatelnou plnou moc (dále jen „**Kupní smlouva Uspokojení**“), přičemž návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je oprávněn podat Zástavní věřitel a Zástavce je povinen mu za tímto účelem poskytnout nezbytnou součinnost.
- 5.8. Smluvní strany sjednávají, že Kupní smlouva Uspokojení bude mít následující parametry:
- 5.8.1. cena Předmětu zajištění bude stanovena posudkem Znalce jako cena obvyklá ke dni, kdy nastal Případ prodlení (dále jen „**Cena obvyklá 2**“), přičemž Zástavce se zavazuje poskytnout Znalci k vypracování znaleckého posudku nezbytnou součinnost; a
 - 5.8.2. třetí osoba, jakožto nabyvatel Předmětu zajištění, bude povinna zaplatit bezhotovostním převodem na bankovní účet Zástavce, který mu Zástavce za tímto účelem sdělí, případnou částku, o kterou Cena obvyklá 2 převyší výši Zajištěné pohledávky, se kterou byl Zástavce ke dni doručení Oznámení 2 v prodlení a zbývajících část Ceny obvyklé 2 Zástavnímu věřiteli, a to nejpozději v den uzavření Kupní smlouvy Uspokojení.
- 5.9. Pokud Cena obvyklá 1 nebo Cena obvyklá 2 nepostačuje k úhradě Zajištěné pohledávky splatné ke dni doručení Oznámení 1 nebo Oznámení 2, započítá se nejprve na smluvní pokutu, poté příslušenství, a nakonec na jistinu Zajištěné pohledávky.
- 6. Smluvní pokuta**
- 6.1. Poruší-li Zástavce jednotlivou smluvní povinnost dle čl. 3.1. nebo 3.2. této Smlouvy, uhradí Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 2.000, - Kč za každý zjištěný případ.
 - 6.2. Smluvní pokuta bude splatná sedmý (7.) pracovní den po doručení výzvy Zástavního věřitele Zástavci k zaplacení smluvní pokuty.

- 6.3. Placením jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody. Užití ustanovení § 2050 OZ se vylučuje.

7. Doba trvání této Smlouvy

- 7.1. Tato Smlouva zaniká posledním dnem prvního (1.) měsíce následujícího po měsíci, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva Zástavce k Zástavě II. do katastru nemovitostí (dále jen „**Rozhodný den**“), avšak pouze za předpokladu, kdy k Rozhodnému dni nebude Zástavce disponovat jinou Zajištěnou pohledávkou, která nejpozději k Rozhodnému dni dospěje.
- 7.2. Tato Smlouva zanikne nejpozději ke konci dvacátého (20.) kalendářního roku po jejím uzavření.
- 7.3. Po skončení této Smlouvy si Smluvní strany poskytnou veškerou rozumně požadovatelnou součinnost pro výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí. Správní poplatek za toto katastrální řízení hradí Zástavní věřitel.

8. Vzdání se práva

- 8.1. Jestliže kterákoli ze Smluvních stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy, nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno Smluvní stranou, která takové vzdání se činí.

9. Oddělitelnost

- 9.1. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplyvá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení platným, účinným a vykonatelným ustanovením, kterým bude možné dosáhnout stejného účinku jako u ustanovení, které je nahrazováno.

10. Rozhodné právo

- 10.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky a je vykládána v souladu s ním.

11. Řešení sporů

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména v souvislosti s jejím uzavíráním, výkladem, platností, vymáháním, porušením nebo ukončením, budou řešeny soudy České republiky.

12. Vyhotovení

- 12.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Zástavní věřitel obdrží po podpisu dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží Zástavce a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo s Návrhem příslušnému katastrálnímu úřadu.

13. Změny

- 13.1. Změny nebo doplňky této Smlouvy včetně jejích příloh musejí být vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami.

14. Účinnost

- 14.1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu všemi Smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, na důkaz čehož připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně.

O uzavření této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 10.12.2025 usnesením č. ZM2025/18/21.

V Brandýse nad Labem dne [●]

V Brandýse nad Labem dne [●]

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

[●], starosta

Pavel Brzobohatý

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2025 16:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2025 pro Město Brandýs nad Labem
Stará Boleslav

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538094 Brandýs nad Labem-
Stará Boleslav

Kat.území: 609170 Stará Boleslav

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Masarykovo náměstí 1/6, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	00240079	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2176/49

4298 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 09.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2008.

V-9738/2008-209

Pro: Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Masarykovo náměstí
1/6, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

RČ/IČO: 00240079

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2176/49	22110	4298

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 17.12.2025 16:20:46

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



MĚSTO BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV

USNESENÍ

**z 18. veřejného zasedání zastupitelstva města,
které se konalo dne 10.12.2025
číslo usnesení ZM2025/18/21**

Návrh budoucího prodeje části pozemku p.č. 2176/49 v k.ú. Stará Boleslav a budoucího odkoupení pozemků st.p.č. 1782, jehož součástí je stavba č.p. 1786, p.č. 1285/4, p.č. 1285/5 a p.č. 1966 vše v k.ú. Brandýs nad Labem včetně schválení textu smluv o smlou

a) Zastupitelstvo města-rozhodlo

prodat část pozemku p.č. 2176/49 o výměře 4 298 m² oddělenou geometrickým plánem č. 3661-167/2025 a označenou jako pozemek p.č. 2176/49 vše v k.ú. Stará Boleslav za kupní cenu ve výši 23 802 500 Kč vč. DPH v platné zákonné výši z vlastnictví města Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi do vlastnictví pana Pavla Brzobohatého (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota) za účelem zajištění a zabezpečení budoucího převodu nemovitých věcí vedených na LV č. 4888 pro k.ú. Brandýs nad Labem, a to pozemků st.p.č. 1782, jehož součástí je stavba č.p. 1786, p.č. 1285/4, p.č. 1285/5 a p.č. 1966 do vlastnictví města Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi.

b) Zastupitelstvo města-rozhodlo

uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní k části pozemku p.č. 2176/49 o výměře 4 298 m² oddělené geometrickým plánem č. 3661-167/2025 a označené jako pozemek p.č. 2176/49 vše v k.ú. Stará Boleslav mezi panem Pavlem Brzobohatým (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota) jako budoucím kupujícím, a městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jako budoucím prodávajícím.

c) Zastupitelstvo města-schválilo

předložený návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní včetně její přílohy č. 1 - kupní smlouvy, k části pozemku p.č. 2176/49 o výměře 4 298 m² oddělené geometrickým plánem č. 3661-167/2025 a označené jako pozemek p.č. 2176/49 vše v k.ú. Stará Boleslav mezi panem Pavlem Brzobohatým (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota) jako budoucím kupujícím, a městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jako budoucím prodávajícím, včetně jejího znění.

d) Zastupitelstvo města-rozhodlo

odkoupit pozemek st.p.č. 1782, jehož součástí je stavba č.p. 1786, a pozemky p.č. 1285/4, p.č. 1285/5 a p.č. 1966 vše v k.ú. Brandýs nad Labem za kupní cenu ve výši 51 300 000 Kč z vlastnictví pana Pavla Brzobohatého, nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota, do vlastnictví města Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi, a uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní k pozemku st.p.č. 1782, jehož součástí je stavba č.p. 1786, a pozemkům p.č. 1285/4, p.č. 1285/5 a p.č. 1966 vše v k.ú. Brandýs nad Labem, mezi panem Pavlem Brzobohatým (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota) jako budoucím prodávajícím, a městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jako budoucím kupujícím.

e) Zastupitelstvo města-schválilo

předložený návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní včetně její přílohy č. 1 - kupní smlouvy, k pozemku st.p.č. 1782, jehož součástí je stavba č.p. 1786, a pozemkům p.č. 1285/4, p.č. 1285/5 a p.č. 1966 vše v k.ú. Brandýs nad Labem, mezi panem Pavlem Brzobohatým (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota) jako budoucím prodávajícím, a městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jako budoucím kupujícím, včetně jejího znění s úpravou bodu 2.3., jehož textace je následující: "Smluvní strany se vzájemně zavazují, že k výzvě kterékoliv Smluvní strany uzavřou Kupní smlouvu na Předmět převodu, jejíž odsouhlasené znění tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, a to do 1 měsíce ode dne doručení výzvy druhé Smluvní straně za podmínek v této Smlouvě dále sjednaných. Výzva k uzavření Kupní smlouvy na Předmět převodu může být kteroukoliv ze Smluvních stran učiněna nejdříve po uplynutí tří (3) let od uzavření této Smlouvy, avšak nejpozději do sedmi (7) let od uzavření této Smlouvy."

f) Zastupitelstvo města-rozhodlo

uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k části pozemku p.č. 2176/49 o výměře 4 298 m² oddělené geometrickým plánem č. 3661-167/2025 a označené jako pozemek p.č. 2176/49 vše v k.ú. Stará Boleslav mezi panem Pavlem Brzobohatým (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota, jako zástavcem) a městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jako zástavním věřitelem.

g) Zastupitelstvo města-schválilo

předložený návrh smlouvy o zřízení zástavního práva k části pozemku p.č. 2176/49 o výměře 4 298 m² oddělené geometrickým plánem č. 3661-167/2025 a označené jako pozemek p.č. 2176/49 vše v k.ú. Stará Boleslav mezi panem Pavlem Brzobohatým (nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], 27714 Lhota) jako zástavcem, a městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jako zástavním věřitelem, včetně jejího znění.

h) Zastupitelstvo města-ukládá

vedoucímu odboru investic a správy majetku

předložit smlouvu o smlouvě budoucí kupní k části pozemku p.č. 2176/49 v k.ú. Stará Boleslav a smlouvu o smlouvě budoucí kupní k pozemku st.p.č. 1782, jehož součástí je stavba č.p. 1786, a pozemkům p.č. 1285/4, p.č. 1285/5 a p.č. 1966 vše v k.ú. Brandýs nad Labem k podpisu starostovi města.

Termín: 31.3.2026

i) Zastupitelstvo města ukládá

vedoucímu odboru investic a správy majetku

předložit smlouvu o zřízení zástavního práva k části pozemku p.č. 2176/49 v k.ú. Stará Boleslav k podpisu starostovi města. 

Termín: 25.2.2027

Hlasování	pro	proti	zdržel se	Usnesení
	15	3	3	PŘIJATO

Soukup Petr
starosta

Benda Tomáš
místostarosta