

SMLOUVA O SMLOVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená podle § 1785 - 1787 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami:

Městem Dačice
se sídlem Krajířova 27/I, Dačice
zastoupeným Ing. Karlem Macků, starostou města
IČO: 00246476
DIČ: CZ00246476
Bankovní spojení: XXX
XXX
(dále jen oprávněný ze smlouvy a prodávající)

a
XXX
XXX
IČO: 42412455
DIČ: CZ7112121456
bankovní spojení: XXX
(dále jen zavázaný ze smlouvy a kupující)

I. Účel uzavření smlouvy

Uzavřením této smlouvy kupující projevuje vážný zájem o odkoupení předmětu koupě pro výstavbu objektu pro podnikání v lokalitě Nivy v Dačicích. Aby obě strany mohly zahájit další kroky k zajištění výstavby v této lokalitě, zejména kroky k projektové přípravě a získání příslušných veřejnoprávních povolení na stavbu nezbytné veřejné infrastruktury a stavbu objektu k podnikání realizovanou kupujícím, uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

II. Předmět smlouvy

- Město Dačice prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:
 - pozemku p.č. 2271/166, pozemku p.č. 2271/6, zapsaných Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Dačice a k. ú. Dačice (dále také jen nemovitá věc).
- Předmětem této smlouvy je závazek kupujícího uzavřít ve lhůtě ujednané v čl. III této smlouvy s prodávajícím kupní smlouvu s obsahem ujednaným dále v této smlouvě, kterou prodávající prodá kupujícímu část nemovité věci, jak je vyznačena na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, o přibližné výměře 1711 m² (dále jen **předmět koupě**).
- Přesná výměra předmětu koupě bude zjištěna po geometrickém zaměření předmětu koupě. Geometrický plán se stane nedílnou součástí kupní smlouvy. Vyhotovení geometrického plánu zajistí prodávající na své náklady.
- Prodávající výslovně prohlašuje, že
 - součástí předmětu koupě nejsou žádné stavby a podle dosavadních zjištění nejsou pod předmětem koupě podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil (jeskyně) a předmět koupě nebyl a není vystaven ekologické zátěži způsobené člověkem,
 - předmět koupě není zatížen žádnou právní vadou, s výjimkou vad uvedených dále v této smlouvě,
 - vlastnické právo k předmětu koupě trvá i v den podpisu této smlouvy.
- Kupující ujistil prodávajícího, že má vážný zájem zřídit na předmětu koupě ve lhůtě ujednané dále v této smlouvě, stavbu objektu pro podnikání (obchod, sklady, kancelářské prostory) a tuto stavbu po jejím zřízení provozovat. To, že se kupující zaváže zřídit na předmětu koupě stavbu specifikovanou v tomto odstavci ve lhůtě ujednané dále v této smlouvě, mělo podstatný vliv na rozhodnutí prodávajícího prodat předmět koupě právě kupujícímu, neboť prodávající má zájem, aby byl předmět koupě co nejdříve zastavěn a nezůstával dále nevyužitý. Prodávající má zájem prodat předmět koupě kupujícímu jako koncovému uživateli, který předmět koupě využije pro zřízení stavby, kterou se rozšíří nabídka služeb pro občany města Dačice a přilehlého okolí.
- Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav předmětu koupě, tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den podpisu této smlouvy, leč před jejím podpisem.
- Kupující prohlašuje, že je mu znám územní plán města Dačice platný ke dni uzavření této smlouvy, zejména pak v těch částech, které stanoví limity funkčního a prostorového uspořádání území tvořeného předmětem koupě a které stanoví jejich přípustné využití.

III. Doba uzavření smlouvy

Strany smlouvy se dohodly, že kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu:

- do 3 měsíců po výzvě prodávajícího k jejímu uzavření. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je prodávající povinen učinit písemně do 6 měsíců ode dne právní moci územního rozhodnutí na stavbu Veřejné infrastruktury, jak je definována níže v čl. VII.

IV. Obsah kupní smlouvy

Obsah kupní smlouvy budou tvořit zejména následující ujednání:

- Prodávající kupní smlouvou prodá za úplaty kupujícímu předmět koupě se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a umožní kupujícímu nabýt k němu vlastnické právo, a to výlučně za účelem zřízení stavby objektu pro podnikání (obchod, sklady, kancelářské prostory). Kupující zaplatí prodávajícímu za převod vlastnického práva k předmětu koupě ujednanou kupní cenu.
- Kupní cena za předmět koupě se sjednává ve výši 1.100,- Kč za m². Kupující zaplatí kupní cenu na účet prodávajícího před podpisem kupní smlouvy.
- Závazek kupujícího zřídit stavbu na předmětu koupě

- 3.1. Kupující se v kupní smlouvě zaváže zřídit na předmětu koupě stavbu objektu pro podnikání (obchod, sklady, kancelářské prostory) (dále jen „Stavba“) do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu na Veřejnou infrastrukturu, jak je definována níže v čl. VII. Zřízením stavby se rozumí stav, kdy je Stavba dokončena a byla uvedena do trvalého užívání dle požadavků stavebního zákona. Zřízení Stavby je kupující povinen prodávajícímu prokázat doručení kolaudačního souhlasu nebo obdobného správního aktu umožňujícího kupujícímu Stavbu trvale užívat.
- 3.2. Pro případ, že kupující nesplní závazek zřídit na předmětu koupě Stavbu v ujednané lhůtě, ujednají strany v kupní smlouvě smluvní pokutu v následující výši:
- 500 Kč za každý započatý den prodlení po dobu prvních 100 dní prodlení
 - 1000 Kč za každý další započatý den prodlení počínaje 101. dnem prodlení.

Výše smluvní pokuty dle tohoto odstavce může činit nejvýše 30 % kupní ceny za předmět koupě. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo prodávajícího na náhradu škody přesahující smluvní pokutu vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

4. Výhrada zpětné koupě

- 4.1. V kupní smlouvě ujednají strany k předmětu koupě výhradu zpětné koupě v souladu s ustanovením § 2135 a násl. občanského zákoník, a to formou věcného práva, v následujícím rozsahu:
- 4.2. Na základě výhrady zpětné koupě bude kupující povinen převést prodávajícímu předmět koupě za úplaty zpět, pokud jej k tomu prodávající vyzve. Kupující vrátí prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím budou vyrovnány i užitky z peněz a plody z předmětu koupě snad vytěžené.
- 4.3. Výhrada zpětné koupě bude sjednána bezúplatně.
- 4.4. Předmět koupě bude možné zatížit jen s předchozím písemným souhlasem prodávajícího.
- 4.5. Proávající bude oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze v případě, že kupující nesplní závazek zřídit na předmětu koupě Stavbu do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu na Veřejnou infrastrukturu, jak je definována níže v čl. VII.
- 4.6. Smluvní strany ujednají, že výhrada zpětné koupě se uplatní (realizuje) takto:
- 4.6.1. Proávající uplatní výhradu zpětné koupě písemnou výzvou doručenou kupujícímu.
- 4.6.2. Kupující je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě 60 dnů po obdržení písemné výzvy předmět koupě vrátit prodávajícímu. Povinnost kupujícího vrátit předmět koupě prodávajícímu je splněna dnem, kdy dojde k zápisu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá a poplatek za vklad uhradí prodávající.
- 4.6.3. Po dobu existence výhrady zpětné koupě je kupující povinen pečovat o předmět koupě tak, aby nedošel zhoršení. Proávající je oprávněn při převzetí předmětu koupě určit, zdali je předmět koupě v nezhoršeném stavu. Případnou pohledávku na náhradu škody je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny. Kupující je povinen uvést předmět koupě před jeho vrácením prodávajícímu do původního stavu, ve kterém jej od prodávajícího nabyl. Jestliže kupující předmět koupě do původního stavu sám neuvede, je prodávající oprávněn uvést předmět koupě do původního stavu sám, či jím pověřit třetí osobu, a to na náklady kupujícího. Takto vzniklé náklady je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny.
- 4.6.4. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na prodávajícího dnem vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
- 4.6.5. Proávající se zavazuje vrátit kupujícímu kupní cenu za předmět koupě do 30 dnů ode dne doručení sdělení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího prodávajícímu, a to bezhotovostně na bankovní účet kupujícího. Pohledávku na vrácení kupní ceny za předmět koupě není kupující oprávněn postoupit třetí osobě.
- 4.6.6. Pokud bude převod předmětu koupě zpět na prodávajícího v době jeho realizace posuzován jako poskytnutí zdanitelného plnění, prodávající si vyhrazuje právo uplatnit institut zvláštního zajištění daně z přidané hodnoty v následujících případech:
- a) kupní cena by měla být poukázána na účet kupujícího, který není veden u poskytovatele peněžních služeb v tuzemsku a který není správcem daně zveřejněn v příslušném registru plátců nebo
 - b) o kupujícím je v příslušném registru zveřejněna skutečnost, že je nespolehlivým plátcem nebo
 - c) kupující v rozporu s touto smlouvou postoupí pohledávku na vrácení kupní ceny třetí osobě.
- 4.6.7. Úhrada části kupní ceny odpovídající výši daně provedená prodávajícím na depozitní účet kupujícího vedený u jeho správce daně, se v části odpovídající uhrazené výši daně považuje za částečné splnění závazku prodávajícího vrátit kupujícímu kupní cenu.
- 4.6.8. V případě realizace výhrady zpětné koupě kupující nemá nárok na náhradu nákladů, které na předmět koupě vynaložil. Smluvní strany si ujednávají, že případná i rozestavěná stavba nebo stavby, které kupující zřídil na předmětu koupě před realizací výhrady zpětné koupě, se nepovažují za náklad k jeho zlepšení ani mimořádný náklad pro jeho zachování ve smyslu § 2136 občanského zákoníku.
- 4.6.9. V případě, že by došlo ke zmaření vrácení předmětu koupě nebo zhoršení jeho hodnoty z důvodů, za které odpovídá kupující, je kupující povinen nahradit prodávajícímu škodu úhradou v penězích.
- 4.7. Výhrada zpětné koupě zanikne, neuplatní-li prodávající výhradu zpětné koupě do deseti let od jejího zřízení nebo zřídí-li kupující na předmětu koupě Stavbu v ujednané lhůtě. Proávající v takovém případě vystaví na základě písemné žádosti kupujícího potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě pro potřeby provedení příslušné změny v katastru nemovitostí. Poplatek za návrh na výmaz výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí platí kupující.

5. Zákaz zcizení

V kupní smlouvě strany ujednají zákaz zcizení předmětu koupě formou věcného práva na dobu do zániku výhrady zpětné koupě.

6. Ostatní

Poplatníkem daně z nabytí nemovité věci bude kupující.

V. Záloha na kupní cenu

Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu zálohu na kupní cenu za předmět koupě ve výši 941.050,- Kč, a to do 30 dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že kupující neuhradí zálohu na kupní cenu v ujednané lhůtě, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ, že kupující nesplní v ujednané lhůtě svůj závazek uzavřít na výzvu prodávajícího kupní smlouvu, jejíž obsah je ujednán výše v této smlouvě, sjednávají si strany, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 941.050,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od výzvy prodávajícího k její úhradě.
2. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo prodávajícího na náhradu škody přesahující smluvní pokutu vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.
3. Strany si ujednávají, že případnou pohledávku prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty nebo na náhradu škody dle tohoto článku je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení zálohy na kupní cenu.

VII. Veřejná infrastruktura

1. Aby mohl kupující na předmětu koupě zřídit Stavbu, je mj. třeba zajistit napojení Stavby na veřejnou infrastrukturu, a to zbudováním:
 - a) nové příjezdové komunikace
 - b) nové jednotné kanalizace
 - c) nového vodovodního řadu
 - d) nového STL plynovodu
 - e) veřejného osvětlení(dále jen „Veřejná infrastruktura“).
2. Vybudování výše popsané Veřejné infrastruktury zajistí prodávající, a to na základě plánovací smlouvy uzavřené s kupujícím, případně dalšími kupujícími pozemků v dané lokalitě. Touto smlouvou se prodávající zaváže k vybudování Veřejné infrastruktury a kupující se zaváže vybudovanou Veřejnou infrastrukturu využívat, tj. připojit se na Veřejnou infrastrukturu v termínu ujednaném v plánovací smlouvě.
3. Napojení na ostatní, výše neuvedenou, technickou infrastrukturu, které je třeba ke zřízení a užívání Stavby, si zajistí kupující sám, na své náklady.

VIII. Zánik povinnosti

1. Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby kupní smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou.
2. Nenabude-li územní rozhodnutí na stavbu Veřejné infrastruktury právní moci ani do 5 let ode dne účinnosti této smlouvy, nejsou strany touto smlouvou dále vázány.
3. Neuzavře-li kupující s prodávajícím plánovací smlouvu dle čl. VII odst. 2 této smlouvy ani do 6 měsíců od výzvy prodávajícího k jejímu uzavření, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IX. Platnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky smlouvy a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Město Dačice, ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Dačice na jeho 18. zasedání konaném dne 13.9.2017 pod č. usn. 465/18/ZM/2017 nadpoloviční většinou hlasů a že záměr uzavřít tuto smlouvu byl řádně zveřejněn na úřední desce městského úřadu od 29.8.2017 do 14.9.2017 a že tím byly ze strany města Dačice splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro platnost této smlouvy.

X. Závěrečná ujednání

1. V neupravených částech se tato smlouva řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany po vzájemné dohodě souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv a současně prohlašují, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět obchodního tajemství podle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zveřejnění zajistí prodávající.
3. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlásili, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a že je prosta omylu. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží dva stejnopisy a kupující jeden stejnopis.

V Dačicích dne

V Dačicích dne

kupující
XXX

za prodávající město Dačice
Ing. Karel Macků, starosta