

MUKUP009QV9G
Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy
č. 2026/D/0114

uzavřená dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi těmito smluvními stranami:

1. OSS Brno, s.r.o.

se sídlem: Holandská 878/2, 639 00 Brno
zastoupená: Ladislavem Dvořákem a Ing. Robertem Liškou - jednatelem
IČ: 46901850
DIČ: CZ46901850
Společnost je vedena u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 5820
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 19-5117320297/0100

jako „budoucí prodávající“ nebo „stavebník“ nebo „Investor“

a

2. Město Kuřim

se sídlem: Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou: Mgr. Ing. Dragem Sukalovským
IČ: 00281964
DIČ: CZ00281964
bankovní spojení: Komerční banka, a.s, pobočka Kuřim
číslo účtu: 22824641/0100

jako „budoucí kupující“ nebo „Město“

Preamble

Investor připravuje realizaci výstavby prodloužení místní komunikace a chodníku včetně odvodnění do průlehu (vše dále jen „stavba“) dvou sjezdů na pozemcích parc. č. 3204/196 a 3204/129 v katastrálním území Kuřim, za účelem naplnění podmínek územního plánu, vztahujících se k možnosti výstavby rodinných domů na pozemcích parc. č. 3204/197 a 3204/179 v k.ú. Kuřim. Budoucí prodávající hodlá po dokončení a kolaudaci stavbu úplatně převést do vlastnictví Města Kuřimi za cenu stanovenou v této smlouvě a budoucí kupující má zájem stavbu, vybudovanou na pozemcích parc. č. 3204/196 a 3204/129 v k.ú. Kuřim, koupit. Pozemky pod stavbou, parc. č. 3204/196 a 3204/129 v k.ú. Kuřim, jsou ve vlastnictví města Kuřim. Smluvní strany proto uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva ke stavbě, jejímž účelem je stanovit podmínky a termín uzavření následné kupní smlouvy.

I. Předmět budoucího převodu

1. Předmětem budoucí převodní smlouvy (kupní smlouvy) bude úplatný převod vlastnického práva ke stavbě nově vybudovaných, dále uvedených stavebních objektů, a to: k úseku **komunikace** a **chodníku**, obojí na pozemku p.č. 3204/196 v k.ú. Kuřim a dále ke stavbě **vsakovacího průlehu** na pozemku parc. č. 3204/129 v k.ú. Kuřim, který slouží k zasakování dešťových vod odváděných jak z nové komunikace a chodníku, tak i ze dvou sjezdů k plánované výstavbě rodinných domů na parc. č. 3204/197 a 3204/179 v k.ú. Kuřim. Všechny nově vybudované stavební objekty dle předchozí věty dále také jako „Předmět převodu“.

2. Přesné vymezení stavebních objektů pro účely budoucí kupní smlouvy bude provedeno na základě geometrického plánu, který zajistí na vlastní náklady budoucí prodávající.

3. Součástí převodu bude rovněž veškeré technické a dopravní příslušenství stavby, zejména dopravní značení, obruby, odvodňovací prvky, uložené chráničky pro veřejné osvětlení v místech sjezdů.

4. Součástí převodu, a to v rámci protokolárního předání jednotlivých dokončených stavebních objektů Městu, bude rovněž předání dokumentace odpovídající skutečnému provedení stavby, a to ve dvou listinných vyhotoveních včetně dokladové části, která zahrnuje zejména doklady o provedení veškerých předepsaných zkoušek, atesty, certifikáty, prohlášení o shodě, revize, zápisy z kontrolních dnů stavby apod., a dále též v elektronické podobě (včetně elektronické podoby výše uvedené dokladové části), vždy nejpozději ke dni protokolárního předání příslušného stavebního objektu Městu.

Nejpozději ke dni uzavření budoucí kupní smlouvy předá budoucí prodávající Městu geodetické zaměření stavby, ověřené úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, a to v elektronické podobě na technickém nosiči dat nebo dálkovým přístupem ve výměnných formátech DGN, příp. DWG, DXF; Technická zpráva ve formátech DOCX a PDF; seznam souřadnic v TXT a PDF.

II. Podmínky uzavření budoucí kupní smlouvy

Budoucí kupující uzavře budoucí kupní smlouvu, pokud budou splněny následující podmínky:

- stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací schválenou ve stavebním řízení a dle výkresů v Příloze č. 1 a 2 této smlouvy;
- stavba bude řádně zkolaudována (vydáno kolaudační rozhodnutí);
- budoucí prodávající bude vlastníkem stavby, nebo bude jinak oprávněn k jejímu převodu;
- na stavbě nebudou váznout žádná práva třetích osob, zástavy nebo jiná omezení, s výjimkou těch, která budoucí kupující výslovně akceptuje;
- budoucí prodávající předá stavbu bez vad a nedodělků, doloží kolaudační rozhodnutí a protokol o převzetí stavby budoucím kupujícím;
- budoucí prodávající předal budoucímu kupujícímu dokumentaci odpovídající skutečnému provedení stavby včetně dokladové části a geodetické zaměření dle čl. I, odst. 5 a geometrický plán.

III. Povinnosti budoucího prodávajícího

1. Před zahájením výstavby Předmětu převodu je Investor povinen předat Městu v elektronické podobě a ve dvou vyhotoveních ve fyzické listinné podobě nejpodrobnější stupeň projektové dokumentace Předmětu převodu, tedy dle okolností zejm. projektovou dokumentaci pro provedení stavby, a to i v případě změny stavby před dokončením.

2. Budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu v průběhu realizace stavby vykonávat technický dozor v rozsahu stavebních objektů, které budou následně převedeny do vlastnictví budoucího kupujícího, alespoň v následujícím rozsahu:

- a) kontrola výstavby z hlediska souladu s projektovou dokumentací;
- b) kontrola veškerého instalovaného a použitého materiálu a jeho soulad s projektovou dokumentací;
- c) sledování předepsaných zkoušek materiálů, konstrukcí a prací prováděných v rámci výstavby a jejich výsledků, sledování kvality prováděných dodávek a prací (certifikáty, atesty, protokoly apod.);
- d) účast na kontrolních dnech při provádění výstavby, zapisování výhrad k postupu výstavby, kvalitě materiálu či prací, k prováděným zkouškám do stavebního deníku pro účely projednání s Investorem a zhotovitelem;
- e) provedení podrobné kontroly stavebních objektů a sestavení seznamu zjištěných vad a nedodělků s uvedením termínu jejich odstranění závazného pro příslušné zhotovitele a dodavatele;
- f) dohled nad odstraňováním vad a nedodělků.

Budoucí prodávající je povinen zajistit, aby osoba pověřená Městem k výkonu funkce technického dozoru města měla vůči zhotoviteli či zhotovitelům a dodavatelům stavby takové pravomoci a oprávnění, aby mohl být splněn účel technického dozoru města, tj. zejména kontrola výstavby z hlediska souladu s požadavky Města a projektovou dokumentací. Náklady na tento technický dozor nese Město.

Za účelem realizace výkonu technického dozoru ve smyslu předchozích odstavců je budoucí prodávající povinen vždy alespoň 5 dnů předem uvědomit Město a technický dozor města o termínech konání kontrolních dnů, zkouškách, přejímkách a jiných úkonech, týkajících se předmětu budoucího převodu, a to na e-mailovou adresu markelova@kurim.cz a na e-mailovou adresu technického dozoru města, sdělenou Investorovi.

3. Investor se zavazuje, že nejpozději do dne vydání povolení stavby uzavře s Městem jednu či více smluv o umístění dvou sjezdů na pozemku parc. č. 3204/196 v k.ú. Kuřim.

4. Do doby nabytí vlastnického práva Městem k Předmětu převodu je Investor povinen na vlastní náklady provádět údržbu Předmětu převodu v souladu s aktuálně platnými a účinnými právními předpisy, nejméně však v rozsahu údržby obvyklé; v případě pozemních komunikací, které jsou součástí Předmětu převodu (zejména silnice a chodník), je Investor povinen do doby jejich převodu na Město provádět na vlastní náklady jejich kompletní údržbu, včetně jejich součástí a příslušenství, tedy zejm. zajišťovat jejich bezvadnou sjízdnost a schůdnost a odstraňovat jejich opotřebení nebo poškození, to vše v souladu s právními předpisy tak, jako kdyby šlo o místní komunikaci, a vždy též zároveň nejméně v obvyklém rozsahu.

IV. Budoucí kupní smlouva

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy Města uzavře s Městem kupní smlouvu, již na Město převede vlastnické právo k Předmětu převodu za cenu 1000 Kč za každý stavební objekt. Předpokladem k uzavření kupní smlouvy je, že budoucí prodávající splní všechny podmínky uvedené v článku II této smlouvy a současně předá budoucímu kupujícímu všechny požadované doklady dle čl. I, odst. 5.

2. Výzvu k uzavření kupní smlouvy ve smyslu předchozího odstavce je Město oprávněno učinit kdykoliv v době tří let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání stavby. Návrh kupní smlouvy předkládá budoucí kupující.

3. Výzva Města k uzavření smlouvy dle tohoto článku se může vztahovat k uzavření kupní smlouvy též jen na část Předmětu převodu, převod tak může být rozdělen do více částí, resp. smluv.

4. Investor se zavazuje, že v kupní smlouvě či smlouvách uzavřených ve smyslu tohoto článku poskytne Městu záruku za jakost (předmět záruky bude po sjednanou dobu způsobilý k použití pro obvyklý účel a zachová si obvyklé vlastnosti, Investor odstraní vadu výměnou věci nebo její opravou) jednotlivých převáděných stavebních objektů vždy v délce 60 měsíců ode dne oboustranného podpisu předávacího protokolu, jímž bude Městu předán příslušný stavební objekt.

5. V případě, že v době trvání záruční doby na Předmětu převodu bude pozemní komunikace, vybudovaná v souvislosti s Předmětem převodu, využívána dalšími investory staveb k obsluze navazující lokality, zavazuje se budoucí kupující prostřednictvím plánovací smlouvy nebo vyjádření města vydaného v řízení o povolení záměru uplatnit požadavek, aby byl takovýto investor stavby před zahájením využívání nově vybudované pozemní komunikace zavázán k pořízení pasportizace technického stavu Předmětu převodu.

6. Součástí každé kupní smlouvy bude zároveň vždy následující ujednání (ustanovení lze terminologicky upravit dle obsahu kupní smlouvy):

„Vady vzniklé na Předmětu převodu během trvání záruční doby budou Městem uplatněny u Investora bez zbytečného odkladu poté, kdy Město vadu zjistí, a to formou písemného oznámení (za písemné oznámení se považuje i oznámení e-mailem), obsahujícího specifikaci zjištěné vady. Investor navrhne termín schůzky k projednání reklamace a určí kontaktní osobu pro účely projednání reklamace.

Poškození, vady nebo zhoršení technického stavu Předmětu převodu, vzniklé v důsledku využívání pozemní komunikace investorem navazujících staveb v území nebo osobami jednajícími jeho jménem či na jeho účet se nepovažují za vady, za které budoucí prodávající nebo vedlejší účastník odpovídají v rámci záruky za jakost. Za takto vzniklé poškození, vady nebo zhoršení technického stavu odpovídá výlučně příslušný investor navazující stavby, který bude povinen je na vlastní náklady odstranit nebo nahradit vzniklou škodu. Odstranění reklamované vady započne nejpozději do 7 pracovních dnů od doručení oznámení o vadě, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. V případě vady, kterou Město označí v oznámení o vadě jako havárie, započne odstraňování vady bezodkladně od doručení oznámení o vadě. Reklamované vady budou odstraněny v termínu dohodnutém s Investorem s přihlédnutím ke klimatickým omezením a technologickým postupům, nejpozději však do tří měsíců od doručení oznámení vady Investorovi. Nebude-li započato s odstraněním vady ve stanovené lhůtě, je Město oprávněno zajistit odstranění vady na náklady Investora samo nebo u jiné odborné osoby. Tento postup nevede ke ztrátě záruky za jakost.

O provedeném odstranění vady sepíše smluvní strany písemný záznam.

V případě, že Investor nezajistí nástup k odstranění reklamovaných vad uplatňovaných Městem v dohodnutém termínu, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

V případě prodlení Investora s odstraněním reklamovaných záručních vad ve sjednané lhůtě, je Investor povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokutu platí Investor až do dne, kdy reklamované vady budou odstraněny.

Záruka se nevztahuje na vady vzniklé z důvodu běžného opotřebení, projevů vandalizmu, působením vyšší moci či protiprávního jednání třetích osob.“

V. Závěrečná ustanovení

1. Budoucí kupující se jako vlastníci pozemků parc. č. 3204/196 a 3204/129 v k.ú. Kuřim zavazuje udělit stavebníkovi, ve smyslu § 187 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, souhlas s provedením stavby na pozemcích parc. č. 3204/196 a 3204/129 v k.ú. Kuřim a souhlas se vstupem na tyto pozemky za účelem vybudování stavby.

2. Stavba musí být provedena v souladu s Přílohami č. 1 a 2 této smlouvy a s vyjádřením města Kuřimi č.j. MK/50544/25/OI ze dne 19.9.2025, k čemuž se stavebník zavazuje. Veškeré změny projektu musí být předem odsouhlaseny technickým dozorem města a Odborem investičním MěÚ Kuřim.

3. Smlouva je uzavřena, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

4. Obsah smlouvy včetně jejích příloh může být měněn nebo doplňován pouze formou písemných číslovaných dodatků.

5. Práva a povinnosti z této smlouvy zanikají uzavřením poslední kupní smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží budoucí prodávající a dva budoucí kupující.

7. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz tohoto připojují své podpisy.

8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9. Tato smlouva je závazná pro právní nástupce smluvních stran.

10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou: Příloha č. 1 – Podrobná situace D.1
Příloha č. 2 – Vzorový příčný řez D.3

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Kuřim č. 20/2026 dne 1.7.2026, usn. č. R/2026/0292.

V Kuřimi dne: 31.7.2026

Za budoucího kupujícího:

.....
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta města

V Kuřimi dne: 28.7.2026

Za budoucího prodávajícího:

.....
Ladislav Dvořák, jednatel

.....
Ing. Robert Liška, jednatel