

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená ve smyslu ust. § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ 00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov
zastoupené náměstkem primátora Ing. Miloslavem Dohnalem

(dále jako „**budoucí prodávající**“)

a

GASTIGLIONE s.r.o.

IČ 28660633

se sídlem Olomouc - Holice, U cukrovaru 613/26, PSČ 77900
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 45464
zastoupená jednatelem Martinem Lachmannem

(dále jako „**budoucí kupující**“)

(dále též jako „smluvní strany“)

uzavírají dnešního dne následující

smlouvu o smlouvě budoucí kupní:

Článek I.

Úvodní ustanovení

(1) Budoucí prodávající prohlašuje, že je na základě Vzniku práva ze zákona č. 172/1991 paragraf č. 1 a na základě Opatření Okresního pozemkového úřadu v Přerově k dělení a scelování pozemků PÚ-1801/2002-202.2-Fo ze dne 16.7.2002, zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov, jako výlučný vlastník pozemků p.č. 5318 (zahrada) o výměře 1287 m² a p.č. 5319 (zahrada) o výměře 1406 m², oba v k.ú. Přerov (dále jen „dotčené pozemky“).

(2) Budoucí kupující výslovně prohlašuje a činí nesporným, že bude investorem záměru výstavby bytových domů, který bude realizován mimo jiné na dotčených pozemcích.

Článek II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je oboustranný závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, na jejímž základě budoucí prodávající úplatně převede budoucímu kupujícímu za splnění podmínek v této smlouvě do jeho výlučného vlastnictví pozemky p.č. 5318 (zahrada) o výměře 1287 m² a p.č. 5319 (zahrada) o výměře 1406 m², oba v k.ú. Přerov (dále jen „předmět převodu“).

Článek III. Uzavření kupní smlouvy

(1) Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouvu dle čl. II. smlouvy uzavřou na základě písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu.

(2) Budoucí kupující se zavazuje, že písemně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 31.12.2027.

(3) Smluvní strany se zavazují, že uzavřou kupní smlouvu dle čl. II. smlouvy nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu.

Článek IV. Podstatné náležitosti kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouvu dle čl. II. smlouvy uzavřou, a to budoucí prodávající v postavení prodávajícího a budoucí kupující v postavení kupujícího, za splnění těchto podmínek a s těmito podstatnými náležitostmi:

- a) kupní cena za předmět převodu činí 5.110.320,- Kč (slovy: pět milionů, stodeset tisíc, třicet a dva korun českých), její výše byla stanovena znalecký posudkem – určením tržní hodnoty č. 79526/2025, které vyhotovil dne 22.10.2025 znalec [REDACTED], když se jedná o cenu v místě a čase obvyklou. V případě, že ke dni uzavření kupní smlouvy bude dodání (převod) předmětu převodu plněním, které je předmětem daně z přidané hodnoty, bude kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty podle platné sazby daně.
- b) kupující uhradí prodávajícímu kupní cenu bezhotovostním převodem na účet prodávajícího nejpozději do 20 dnů ode dne účinnosti kupní smlouvy,
- c) předmět převodu nebude ke dni podpisu kupní smlouvy zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy, právy stavby ani žádnými jinými právy třetích osob nebo jinými právními vadami s výjimkou práv, která budou zřízena s písemným souhlasem budoucího kupujícího, nebo v souvislosti s výstavbou bytových domů,
- d) návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající,
- e) veškeré náklady spojené s převodem vlastnického práva k předmětu převodu, zejména správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení

vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu, náklady za ověření podpisu na kupní smlouvě pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ponese v plné míře budoucí kupující,

- f) bude-li kupní smlouva podléhat povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, bude budoucí kupující jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinna zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

Článek V.

Prohlášení smluvních stran, práva a povinnosti smluvních stran

(1) Budoucí prodávající prohlašuje, že není předmět převodu ke dni podpisu této smlouvy zatížen žádným předkupním právem, žádným věcným břemenem, právem stavby dle § 1240 a násl. občanského zákoníku ani jiným zástavním právem.

(2) Budoucí prodávající dále prohlašuje, že předmět převodu není předmětem exekuce a nenáleží do konkursní podstaty ani do majetkové podstaty dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů a nebyl proti němu ani podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí nebo zřízením soudcovského zástavního práva.

(3) Budoucí prodávající se zavazuje po dobu platnosti této budoucí smlouvy nenabízet předmět převodu nebo jeho příslušné části třetím osobám, nepřevádět je na třetí osoby a nezatěžovat je omezeními vlastnického práva, a to zejména zástavními právy, předkupními právy, dalšími věcnými břemeny a právem stavby dle § 1240 a násl. občanského zákona, s výjimkou věcných práv, která budou zřízena s písemným souhlasem budoucího kupujícího, nebo v souvislosti s výstavbou bytových domů.

(4) Budoucí kupující bere na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy jsou k částem Předmětu převodu uzavřeny pachtovní smlouvy v rámci zahrádkářské kolonie, a to s dobou trvání do 30.9.2026.

(5) Budoucí kupující bere dále na vědomí a souhlasí s tím, že budoucí prodávající je oprávněn po skončení pachtovních smluv uvedených v odstavci 1 uzavřít nové pachtovní smlouvy na dobu určitou od 1.10.2026 do 30.9.2027.

(6) Zamýšlí-li budoucí prodávající po 30. 9. 2027 uzavřít nové pachtovní smlouvy, prodloužit jejich trvání nebo uzavřít smlouvy navazující, oznámí tuto skutečnost písemně budoucímu kupujícímu alespoň 30 dnů před zamýšleným uzavřením takových smluv.

(7) Budoucí kupující je oprávněn ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení podle odstavce 6 písemně sdělit budoucímu prodávajícímu, že s uzavřením nových pachtovních smluv, prodloužením jejich trvání nebo uzavřením smluv navazujících nesouhlasí z důvodu předpokládaného uzavření kupní smlouvy.

(8) Pokud se budoucí kupující ve lhůtě podle odstavce 4 nevyjádří, má se za to, že proti uzavření nových pachtovních smluv, prodloužení jejich trvání nebo uzavření smluv navazujících nemá námitek, a budoucí prodávající je oprávněn takové smlouvy uzavřít, vždy však pouze na dobu určitou nepřesahující jeden (1) rok.

(9) Nebezpečí škody na předmětu převodu přejde na budoucího kupujícího současně s nabytím vlastnictví.

(10) Budoucí kupující není do uzavření kupní smlouvy a nabytí vlastnického práva k předmětu převodu oprávněn na předmětu převodu ani jeho části provádět nebo zajišťovat provádění jakýchkoliv stavebních prací, terénních úprav, umisťovat stavby, zařízení nebo inženýrské sítě, ani jinak realizovat stavební činnost směřující k využití předmětu převodu pro zamýšlený stavební záměr, ledaže k tomu udělí budoucí prodávající předchozí písemný souhlas.

(11) Poruší-li budoucí kupující povinnost uvedenou v odstavci 11, zavazuje se zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající prokazatelným nákladům vynaloženým na stavby, terénní úpravy, zařízení nebo jiné práce provedené v rozporu s odstavcem 11. Budoucí prodávající je oprávněn požadovat smluvní pokutu nejvýše do výše těchto nákladů.

(12) Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo budoucího prodávajícího požadovat odstranění staveb, zařízení nebo jiných úprav provedených v rozporu s odstavcem 11 a uvedení předmětu převodu do původního stavu na náklady budoucího kupujícího, ani právo na náhradu škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

(13) Budoucí prodávající se zavazuje, že pokud budou před uzavřením kupní smlouvy dle čl. II. této smlouvy převádět na třetí osobu vlastnické právo k předmětu převodu, nebo jeho části, převede na tuto třetí osobu se souhlasem budoucího kupujícího současně i práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, případně zajistí uzavření nové smlouvy o budoucí kupní smlouvě mezi třetí osobou jako budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím, a to za shodných podmínek, které jsou obsaženy v této smlouvě.

Článek VI. Zánik závazku

(1) Smluvní strany se dohodly, že závazek uzavřít kupní smlouvu ve smyslu čl. II. odst. 1 smlouvy zanikne v případě, pokud budoucí kupující (stavebník) od svého záměru realizovat předmětnou stavbu upustí nebo pokud dotčený pozemek nebude předmětnou stavbou při její realizaci dotčen.

(2) Závazek uzavřít kupní smlouvu ve smyslu čl. II. odst. 1 smlouvy zaniká dnem, kdy budoucí kupující (stavebník) písemně oznámí skutečnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy budoucímu prodávajícímu, přičemž budoucí kupující (stavebník) se zavazuje sdělit tuto skutečnost budoucímu prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co nastanou.

(3) Smluvní strany se dohodly, že závazek uzavřít kupní smlouvu dle čl. II. smlouvy zanikne 31.12.2027, pokud v této lhůtě nebude budoucímu prodávajícímu doručena výzva budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy dle čl. II smlouvy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku závazku uzavřít kupní smlouvu ve smyslu čl. II. odst. 1 smlouvy nebude žádná ze smluvních stran vyžadovat po druhé smluvní straně náhradu vynaložených nákladů či jiné plnění, vyjma nákladů spojených s vyhotovením znaleckého posudku č. 79526/2025, který vyhotovil dne 22.10.2025 znalec Ing. Vratislav Dočkalík, IČ 48731285, se sídlem Malá Dlážka 6, 750 00 Přerov, a které se zavazuje uhradit v plném rozsahu budoucí kupující.

Článek VII.

Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku

(1) Budoucí kupující se zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku č. 79526/2025, který vyhotovil dne 22.10.2025 znalec [REDACTED], IČ [REDACTED], se sídlem [REDACTED], ve výši **15.598,- Kč** (slovy: patnácttisícpětsetdevadesátosm korun českých) a to bezhotovostním převodem na účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 2306000428 do 20 dnů od podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku připsány na účet budoucího prodávajícího.

(2) V případě prodlení budoucího kupujícího s úhradou nákladů spojených s vyhotovením znaleckého posudku dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII.

Odstoupení od smlouvy

(1) Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit v případě, že nejpozději do 31.7.2027 nebude budoucímu kupujícímu vydáno příslušným stavebním úřadem povolení záměru pro výstavbu bytového domu nebo bytových domů na pozemcích, které jsou předmětem této smlouvy.

(2) Odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno budoucímu kupujícímu. Doručením písemného prohlášení budoucího prodávajícího o odstoupení od smlouvy budoucímu kupujícímu se tato smlouva od počátku ruší.

(3) V případě odstoupení podle tohoto článku smlouvy nemá žádná ze smluvních stran vůči druhé straně nárok na náhradu škody, smluvní pokutu ani jiné sankce z důvodu zániku této smlouvy, s výjimkou nároků, které již byly ke dni odstoupení splněny nebo vypořádány.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

(2) Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

(3) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy.

(4) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

(5) Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky v účinném znění, tj. zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

(6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Článek X. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti právního jednání podmíněné schválením převodu Zastupitelstvem města Přerova na jeho 25. zasedání konaném dne 07.09.2026 usnesením č. 954/25/3.2.12/2026.

V Přerově dne 23.09.2026

V Přerově dne 25.9.2026

.....
Ing. Miloslav Dohnal
náměstek primátora

.....
Martin Lachmann
jednatel