

Smlouva o budoucí smlouvě kupní, o budoucí smlouvě o zřízení práva stavby a o budoucí smlouvě o zřízení předkupního práva

uzavřená mezi níže uvedenými stranami:

1. **Město Uničov**, zastoupené starostou Mgr. Radkem Vincourem
se sídlem Masarykovo nám. 1, Uničov, PSČ 783 91, okres Olomouc
IČ 00299634, DIČ CZ00299634
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s. Olomouc, č. ú. 1801691379/0800
variabilní symbol 2119, specifický symbol 1802017
na straně jedné jako budoucí prodávající, vlastník pozemku a budoucí povinný z předkupního práva (dále jako „Budoucí prodávající“)

a

2. **TESTAV, stavební servis s.r.o.**, zastoupená jednatelekou společností Evou Mrtýnkovou
se sídlem Jiřího z Poděbrad 893/9, 779 00 Olomouc
IČ 451 94 068, DIČ CZ45194068
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka C 25345
na straně druhé jako budoucí kupující, stavebník a budoucí oprávněný z předkupního práva (dále jako „Budoucí kupující“)

v tomto znění:

I.

Úvodní ustanovení

1. Město Uničov je vlastníkem dále uvedeného pozemku určeného Územním plánem města Uničova k výstavbě obytných budov a infrastruktury související s bydlením a má zájem prodat část tohoto pozemku Budoucímu kupujícímu ke splnění uvedeného účelu. Výstavba bytových domů s potřebnou infrastrukturou bude rozdělena na dvě etapy. Pozemek pro výstavbu bytového domu bude prodán po splnění podmínek uvedených v této smlouvě. Budoucí prodej bude zajištěn předkupním právem zřízeným ve prospěch Budoucího kupujícího. Část pozemků určená k výstavbě potřebné infrastruktury, tj. inženýrských sítí, komunikace a parkoviště bude zajištěna právem stavby s věcněprávními účinky.

II.

Prohlášení o vlastnictví

1. Na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Uničov a katastrální území Uničov je u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, zapsán Budoucí

prodávající jako výlučný vlastník pozemku parcelní č. 1715/1 zahrada o výměře 12136 m². Dle výpisu z katastru nemovitostí na pozemku parcelní č. 1715/1 v katastrálním území Uničov nevázne žádné omezení či závada. Část pozemků byla pronajata k samostatnému zahrádkaření, přičemž výpovědi všem uživatelům byly doručeny nejpozději k 30. 9. 2017 a nejpozději k 31. 10. 2018 zaniká poslední z nájemních vztahů k části tohoto pozemku.

2. Smluvní strany se zavazují zajistit vyhotovení geometrického plánu, kterým by byl pozemek parcelní č. 1715/1 rozdělen na část o výměře cca 4150 m² (dále jako část A), část o výměře 3250 m² (dále jako část B), část o výměře 2460 m² (dále jako část C) a část o výměře 1760 m² (dále jako část D). Rozmístění částí nově vzniklých pozemků je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy. Náklady na vyhotovení geometrického plánu hradí budoucí kupující.

3. Předmětem této smlouvy je budoucí převod vlastnického práva k nově vzniklému pozemku označenému v předchozím ustanovení jako část A a pozemku označenému tamtéž jako část B do vlastnictví Budoucího kupujícího s tím, že do doby převodu vlastnického práva k těmto pozemkům bude zřízeno předkupní právo ve prospěch Budoucího kupujícího, budoucí zřízení práva stavby inženýrských sítí a komunikace a parkovacích stání pro bytovou výstavbu k nově vzniklému pozemku označenému v předchozím ustanovení jako část C ve prospěch Budoucího kupujícího a vlastníka parcely č. 1703/28 v katastrálním území Uničov a budoucí zřízení práva stavby inženýrských sítí a komunikace a parkovacích stání pro bytovou výstavbu k nově vzniklému pozemku označenému v předchozím ustanovení jako část D ve prospěch Budoucího kupujícího část.

III.

Budoucí převod vlastnického práva k části A

1. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje převést vlastnické právo k nově vzniklému pozemku označenému jako část A o výměře cca 4 150 m² v katastrálním území Uničov (dále jako Předmět koupě A) za níže uvedenou kupní cenu a za níže uvedených podmínek do výlučného vlastnictví Budoucího kupujícího. Budoucí kupující se zavazuje tuto nemovitou věc za níže uvedenou kupní cenu a za níže uvedených podmínek odkoupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví.

2. Za budoucí převod vlastnického práva k Předmětu koupě A si účastníci sjednali kupní cenu ve výši 650 Kč/m² (osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle § 56 odst. 3 zákona č. 235/1994 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném a účinném znění).

3. Strany se vzájemně dohodly na tom, že kupní cenu za převod vlastnického práva k Předmětu koupě A uhradí Budoucí kupující do 20 dní po uzavření řádné kupní smlouvy na účet Budoucího prodávajícího.

4. Budoucí kupující prohlašuje, že uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do veřejného seznamu katastru nemovitostí.

5. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena v souladu s § 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

6. Podmínkou převodu vlastnického práva k Předmětu koupě A je:
- a. řádné geodetické oddělení části A pozemku a
 - b. vydání pravomocného stavebního povolení na bytový dům na tomto pozemku ve lhůtě 18 měsíců od uzavření této smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

IV.

Účel budoucího převodu vlastnického práva k části A

1. Budoucí prodávající úplatně převede vlastnické právo k Předmětu koupě A na Budoucího kupujícího dle článku III. této smlouvy za účelem výstavby bytového domu, která musí být zahájena nejpozději do 18 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí. Nebude-li zahájena výstavba bytového domu nejpozději do 18 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí, zanikne závazek Budoucího prodávajícího odprodat předmět koupě A Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující bude povinen vyklidit tento pozemek a vrátit jej Budoucímu prodávajícímu bez jakéhokoliv zatížení (včetně zrušení rozhodnutí stavebního úřadu), nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Budoucí kupující se zavazuje na Předmětu koupě A dokončit výstavbu bytového domu tak, aby byl vydán příslušným orgánem státní správy souhlas s užíváním této stavby nejpozději do 3 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného ve lhůtě sjednané v odstavci 1. tohoto článku. V případě, že Budoucí kupující nezajistí vydání souhlasu s užíváním stavby bytového domu na Předmětu koupě A do 3 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného ve lhůtě sjednané v odstavci 1. tohoto článku, zavazuje se Budoucí Kupující zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 milion Kč. Smluvní pokuta je splatná ve prospěch Budoucího prodávajícího následující pracovní den po marném uplynutí termínu pro vydání souhlasu s užíváním stavby bytového domu. Dojde-li k marnému uplynutí tohoto termínu bez zavinění Budoucího kupujícího, přičemž důkazní břemeno směřující k vyvrácení své viny má Budoucí kupující, zavazují se smluvní strany smluvně sjednat prodloužení tohoto termínu. Termín v tomto ustanovení smlouvy může být v tomto případě posunut jen o dobu, po kterou trvaly překážky způsobené vyšší mocí (např. mimořádné povětrnostní vlivy, povodně, archeologické výzkumy apod.) nebo rozhodnutím či omezením státních či jiných orgánů nezpůsobené zaviněním Budoucího kupujícího.

3. Budoucí prodávající se zavazuje neučinit ohledně Předmětu koupě A do dne uzavření této hlavní kupní smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu koupě A na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku. Budoucí prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k Předmětu koupě A, vyjma nájemní vztahy uvedení v odstavci 1 článku II. této smlouvy, že nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem koupě A a k případnému uspokojení

nároků třetích osob zpeněžením Předmětu koupě A a že po uzavření této smlouvy nezatíží bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího Předmět koupě A závazky ve prospěch třetích osob.

V.

Ujednání o budoucím zřízení předkupního práva k části A

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně sjednat předkupní právo spočívající v povinnosti Budoucího prodávajícího nabídnout v případě prodeje či jiného zcizení Předmětu koupě A ke koupi Budoucímu kupujícímu. Toto předkupní právo bude sjednáno jako právo věcné v souladu s § 2144 občanského zákoníku.
2. Předkupní právo bude sjednáno na dobu nejvýše 18 měsíců tak, aby mohl budoucí kupující zajistit vydání stavebního povolení na bytový dům na Předmětu koupě A.
3. Obě smluvní strany se zavazují ukončit předkupní právo a učinit potřebné úkony vedoucí k jeho výmazu z veřejného seznamu katastru nemovitostí při převodu vlastnického práva k Předmětu koupě A.
4. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je zřízeno bezúplatně a jeho hodnota je zohledněna v kupní ceně.

VI.

Budoucí převod vlastnického práva k části B

7. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje převést vlastnické právo k nově vzniklému pozemku označenému jako část A o výměře cca 3 250 m² v katastrálním území Uničov (dále jako Předmět koupě B) za níže uvedenou kupní cenu a za níže uvedených podmínek do výlučného vlastnictví Budoucího kupujícího. Budoucí kupující se zavazuje tuto nemovitou věc za níže uvedenou kupní cenu a za níže uvedených podmínek odkoupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví.
8. Za budoucí převod vlastnického práva k Předmětu koupě A si účastníci sjednali kupní cenu ve výši 650 Kč/m² (osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle § 56 odst. 3 zákona č. 235/1994 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném a účinném znění).
9. Strany se vzájemně dohodly na tom, že kupní cenu za převod vlastnického práva k Předmětu koupě A uhradí Budoucí kupující do 20 dní po uzavření řádné kupní smlouvy na účet Budoucího prodávajícího.
10. Budoucí kupující prohlašuje, že uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do veřejného seznamu katastru nemovitostí.
11. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena v souladu s § 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.
12. Podmínkou převodu vlastnického práva k Předmětu koupě B je:

- a. řádné geodetické oddělení části B pozemku a
- b. vydání pravomocného stavebního povolení na bytový dům na tomto pozemku ve lhůtě 5 let od uzavření této smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

VII.

Účel budoucího převodu vlastnického práva k části B

1. Budoucí prodávající úplatně převede vlastnické právo k Předmětu koupě B na Budoucího kupujícího dle článku VI. této smlouvy za účelem výstavby bytového domu, která musí být zahájena nejpozději do 5 let ode dne účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí. Nebude-li zahájena výstavba bytového domu nejpozději do 5 let ode dne účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí, zanikne závazek Budoucího prodávajícího odprodat předmět koupě B Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující bude povinen vyklidit tento pozemek a vrátit jej Budoucímu prodávajícímu bez jakéhokoliv zatížení (včetně zrušení rozhodnutí stavebního úřadu), nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Budoucí kupující se zavazuje na Předmětu koupě B dokončit výstavbu bytového domu tak, aby byl vydán příslušným orgánem státní správy souhlas s užíváním této stavby nejpozději do 3 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného ve lhůtě sjednané v odstavci 1. tohoto článku. V případě, že Budoucí kupující nezajistí vydání souhlasu s užíváním stavby bytového domu na Předmětu koupě B do 3 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného ve lhůtě sjednané v odstavci 1. tohoto článku, zavazuje se Budoucí Kupující zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 milion Kč. Smluvní pokuta je splatná ve prospěch Budoucího prodávajícího následující pracovní den po marném uplynutí termínu pro vydání souhlasu s užíváním stavby bytového domu. Dojde-li k marnému uplynutí tohoto termínu bez zavinění Budoucího kupujícího, přičemž důkazní břemeno směřující k vyvrácení své viny má Budoucí kupující, zavazují se smluvní strany smluvně sjednat prodloužení tohoto termínu. Termín v tomto ustanovení smlouvy může být v tomto případě posunut jen o dobu, po kterou trvaly překážky způsobené vyšší mocí (např. mimořádné povětrnostní vlivy, povodně, archeologické výzkumy apod.) nebo rozhodnutím či omezením státních či jiných orgánů nezpůsobené zaviněním Budoucího kupujícího.
3. Budoucí prodávající se zavazuje neučinit ohledně Předmětu koupě B do dne uzavření této hlavní kupní smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu koupě A na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku. Budoucí prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k Předmětu koupě B, vyjma nájemní vztahy uvedené v odstavci 1 článku II. této smlouvy, že nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem koupě B a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu koupě B a že po uzavření této smlouvy bez

předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího nezatíží Předmět koupě B závazky ve prospěch třetích osob.

VIII.

Ujednání o budoucím zřízení předkupního práva k části B

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně sjednat předkupní právo spočívající v povinnosti Budoucího prodávajícího nabídnout v případě prodeje či jiného zcizení Předmětu koupě B ke koupi Budoucímu kupujícímu. Toto předkupní právo bude sjednáno jako právo věcné v souladu s § 2144 občanského zákoníku.
2. Předkupní právo bude sjednáno na dobu nejvýše 60 měsíců tak, aby mohl budoucí kupující zajistit vydání stavebního povolení na bytový dům na Předmětu koupě B.
3. Obě smluvní strany se zavazují ukončit předkupní právo a učinit potřebné úkony vedoucí k jeho výmazu z veřejného seznamu katastru nemovitostí při převodu vlastnického práva k Předmětu koupě B.
4. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je zřízeno bezúplatně a jeho hodnota je zohledněna v kupní ceně.

IX.

Ujednání o budoucím zřízení práva stavby

1. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se zavazují uzavřít společně s vlastníkem pozemku parcelní č. 1703/28 v katastrálním území Uničov smlouvu o zřízení věcného práva stavby k výstavbě inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání pro bytovou výstavbu. Věcné právo stavby bude sjednáno k části C, čímž je část pozemku parcelní č. 1715/1 o výměře cca 2 460 m² v katastrálním území Uničov, která bude na základě této smlouvy geodeticky zaměřena.
2. Věcné právo stavby inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání pro bytovou výstavbu na části C bude sjednáno na dobu určitou 8 let. Lhůta začne běžet ode dne účinnosti smlouvy o zřízení věcného práva stavby a skončí uplynutím uvedené doby.
3. Budoucí prodávající a Budoucí kupující se zavazují společně uzavřít smlouvu o zřízení věcného práva stavby k výstavbě inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání pro bytovou výstavbu, které bude sjednáno k části D, čímž je část pozemku parcelní č. 1715/1 o výměře cca 1 760 m² v katastrálním území Uničov, která bude na základě této smlouvy geodeticky zaměřena.
4. Věcné právo stavby inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání pro bytovou výstavbu na části D bude sjednáno na dobu určitou 5 let. Lhůta začne běžet ode dne účinnosti smlouvy o zřízení věcného práva stavby a skončí uplynutím uvedené doby.
5. Trvání věcného práva stavby bude možné dohodou prodloužit.

6. Stavba inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání bude muset splňovat podmínky stanovené vyhláškou č. 50/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
7. Budoucí kupující se zavazuje, že veškerá povolení pro realizaci výstavby inženýrských sítí, komunikace a parkoviště pro bytový dům (např. stavební povolení, povolení zvláštního užívání apod.) si zajistí na své náklady a ke své tíži.
8. Budoucí kupující se zavazuje, že všechny stupně projektové dokumentace na výstavbu inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání budou konzultovány s Budoucím prodávajícím.
9. Vlastník pozemku si vyhrazuje udělení souhlasu k případnému právnímu zatížení věcného práva stavby.
10. Vlastník pozemku prohlašuje, že při zřízení věcného práva stavby zakáže zcizení práva stavby po celou dobu trvání tohoto práva.
11. Smluvní strany se dohodly, že zřízení věcného práva stavby bude bezúplatné. Při zániku práva stavby uplynutím sjednané lhůty nebude z tohoto důvodu poskytnuta žádná náhrada ze strany vlastníka pozemku. Nároky na náhradu z titulu, že se vlastník pozemku obohatil o dokončenou nebo rozestavenou stavbu inženýrských sítí, komunikace či parkovacích stání smluvní strany při zániku práva stavby uplynutím sjednané doby vylučují.
12. Budoucí prodávající převezme od Budoucího kupujícího do svého majetku a správy vybudovanou komunikaci, parkovací stání a veřejné osvětlení po vydání souhlasu s povolením užívání příslušného stavebního úřadu a po předložení dokumentace ke stavbě (zejména zápis a osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů, zápisy o prověření prací a konstrukcí, zakrytých v průběhu stavebních prací, zápisy o provozních zkouškách smontovaného zařízení, zápisy o předběžném prověření dokončenosti a kvality prací, příslušná prohlášení o shodě, stavební deníky, záruční listy, kladné revizní zprávy, kladné zprávy o provedených zkouškách, dokumentaci skutečného provedení stavby v digitální formě) včetně postoupení práva uplatňovat nároky z vad díla po zhotoviteli stavby.
13. Zástupce Budoucího prodávajícího nebo jím pověřená osoba bude mít právo kontrolovat kvalitu prováděných prací. Bude zván na kontrolní dny stavby, pokud budou tyto probíhat a bude mít právo se vyjadřovat k provádění výstavby inženýrských sítí, komunikace a parkovacích stání.

X.

Schvalovací doložka

1. Záměr Budoucího prodávajícího převést vlastnické právo, zřídit předkupní právo a zřídit věcné právo stavby k částem pozemku parcelní č. 1715/1 m² v katastrálním území Uničov byl před projednáním v Zastupitelstvu města Uničova řádně zveřejněn podle zákona

č. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce města a internetových stránkách města od 24. 11. 2017 do 11. 12. 2017.

2. Prodej, zřízení předkupních práv a věcných práv stavby k částem pozemku parcelní č. 1715/1 v katastrálním území Uničov za podmínek uvedených ve smlouvě byl schválen Zastupitelstvem města Uničova dne 12. 12. 2017 usnesením č. UZ20/21/2017 nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Uničova.

XI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech majících stejnou platnost, přičemž po jednom vyhotovení obdrží po podpisu každá smluvní strana.

2. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souhlasí se zveřejněním jejího textu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění smlouvy dle zákona zajistí Budoucí prodávající.

3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dle ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 Sb. dnem uveřejnění.

4. Tato smlouva byla uzavřena shora uvedenými účastníky, byla jimi řádně přečtena a prostudována a po odsouhlasení byla jimi vlastnoručně podepsána jako projev jejich svobodné, vážné a pravé vůle. Všichni účastníci prohlašují, že tento svůj projev vůle činí bez jakékoliv tísně.

V Uničově dne

V Olomouci dne

Za Budoucího prodávajícího:

Za Budoucího kupujícího:

Mgr. Radek Vincour, starosta

Eva Mrtýnková, jednatelka

Přílohy:

- návrh zástavby a dělení pozemku parc. 1715/1 v k.ú. Uničov