

## **SMLOUVA O NÁJMU A O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ,**

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle § 1785 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále v textu jen „ObčZ“) tyto smluvní strany:

1. **Město Uničov**, IČ: 00299634, DIČ: CZ00299634  
zastoupené starostou Mgr. Radkem Vincourem  
se sídlem Masarykovo nám. 1, Uničov, PSČ 783 91, okres Olomouc  
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s. Olomouc  
kupní cena - č. ú. 1801691379/0800, var. s. 2119, spec. s. 2852017  
nájemné - č. ú. 1801691379/0800, var. s. 1006000536  
**dále také jako pronajímatel nebo jako budoucí prodávající**

a

2. paní **Soňa Navrátilová**, nar. 1989, adresa místa trvalého pobytu Uničov,  
PSČ 783 91, okres Olomouc, doručovací adresa  
**dále také jako nájemce nebo jako budoucí kupující nebo jako stavebník**

I.

### **Předmět nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní**

1. Město Uničov je vlastníkem pozemku parcelní č. 316/17 orná půda zapsaný ve veřejném seznamu vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, pro okres Olomouc, obec Uničov a katastrální území Renoty na listu vlastnictví č. 10001 (příloha č. 1).
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 228-239/2017 byla z pozemku parcelní č. 316/17 oddělena část o výměře 784 m<sup>2</sup> a tím vznikl nový pozemek označený parcelním č. 316/19 katastrální území Renoty (příloha č. 2).
3. Předmětem této smlouvy o nájmu a o budoucí smlouvě kupní (dále jen “smlouva”) je nájem a budoucí prodej pozemku parcelní č. 316/19 orná půda o výměře 784 m<sup>2</sup> v katastrálním území Renoty a dále v textu bude nazýván jen jako “předmětný pozemek”.
4. Předmětný pozemek je Územním plánem města Uničova zařazen do plochy Bv – bydlení venkovského typu.
5. Touto smlouvou pronajímatel a budoucí prodávající přenechává za úplatu předmětný pozemek nájemci a budoucímu kupujícímu do nájmu za účelem výstavby rodinného domu (dále jen “stavba”) za podmínek uvedených ve čl. III. - IX. této smlouvy a současně se budoucí prodávající zavazuje předmětný pozemek nájemci jako budoucímu kupujícímu za dále dohodnutých podmínek sjednaných podle Zásad Z/03/2013 (příloha č. 3) odprodat.
6. Předmětný pozemek bude převeden s veškerými součástmi, příslušenstvím a venkovními úpravami. Stavba bude zásobována ze stávajících rozvodů inženýrských sítí v obci. Přípojky a napojení komunikace ke stavbě, hydrogeologický průzkum, radonový

index pozemku a vynětí ze ZPF si stavebník zajistí na své náklady. Na umístění přípojek, jež budou vedeny přes pozemky ve vlastnictví budoucího prodávajícího, bude zřízeno věcné právo služebnosti.

7. Předmětný pozemek je zatížen nájemním vztahem. Ke dni podpisu této smlouvy budoucí prodávající doručil nájemci dohodu o ukončení smlouvy o nájmu č. j. 1037/FIN/91 uzavřenou za účelem samostatného hospodaření předmětného pozemku. Pokud nájemce nepřistoupí na dohodu ukončení smlouvy, běží dnem doručení roční výpovědní doba.
8. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou právní či faktické závady a práva třetích osob neuvedených v této smlouvě či její příloze, která by bránila užití předmětného pozemku k účelům dle této smlouvy. Současně budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětný pozemek není uplatněn žádný restituční nárok.
9. Záměr budoucího prodávajícího prodat a pronajmout předmětný pozemek byl před projednáním v Zastupitelstvu města Uničova řádně zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce města od 6. 11. 2017 do 13. 2. 2018. Prodej předmětného pozemku za podmínek uvedených ve smlouvě byl schválen Zastupitelstvem města Uničova dne 13. 3. 2018 usnesením č. UZ15/22/2018 nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Uničova. Pronájem předmětného pozemku za podmínek uvedených v této smlouvě je sjednán na základě usnesení č. 7/4.6 Rady města Uničova ze dne 18. 2. 2003 v souladu se zásadami pro převod pozemků určených k zastavění.

## II.

### **Budoucí smlouva kupní**

1. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu, na základě níž odprodá do vlastnictví budoucího kupujícího předmětný pozemek v jednom ze dvou termínů:
  - a) do 30 dnů od doručení oznámení, že stavba byla dokončena v souladu se stavebním zákonem; kupní smlouva bude uzavřena spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí;
  - nebo
  - b) do 30 dnů od doručení informace, že stavba na předmětném pozemku je v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží dle projektové dokumentace; kupní smlouva bude uzavřena spolu s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
2. V případě převodu předmětného pozemku dle bodu 1 písm. b) tohoto článku a prodlení s termínem dokončení stavby je povinna budoucí kupující zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši kupní ceny za předmětný pozemek. Jako zajištění závazku dodržení termínu dokončení stavby, resp. zaplacení smluvní pokuty podle tohoto ustanovení, se budoucí kupující zavazuje vystavit směnku vlastní na částku ve výši kupní ceny. Směnka bude vystavena nejpozději v den podpisu kupní smlouvy a bude splatná ve prospěch budoucího prodávajícího následující pracovní den po marném uplynutí termínu uvedeného v bodě e) odst. 3. článku VI. této smlouvy. Dojde-li k marnému uplynutí tohoto termínu bez zavinění budoucí kupující, přičemž důkazní břemeno směřující k vyvrácení své viny má budoucí kupující, zavazují se smluvní strany

smluvně sjednat prodloužení tohoto termínu a vystavit shora citovanou směnku s posunutým termínem splatnosti. Termín uvedený v bodě e) odst. 3. článku VI. této 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 nájemce a budoucího kupujícího.

### **III.**

#### **Kupní cena a náklady za převod nemovitosti**

1. Kupní cena za předmětný pozemek činí 381 024 Kč (osvobozeno od DPH podle § 56 odst. 1 ZDPH). Za tuto kupní cenu a za podmínek uvedených v této smlouvě se nájemce a budoucí kupující zavazuje předmětný pozemek odkoupit.
2. Kupní cena byla sjednána na základě výsledku jednání o nejvyšší nabídce kupní ceny konaného dne 14. 2. 2018 dle zveřejněného oznámení prodávajícího prodat předmětný pozemek podle podmínek uvedených v této smlouvě.
3. O obvyklé ceně předmětu převodu byl vyhotoven 6. 11. 2017 znalecký posudek č. 7158-226/17. Obvyklá (tržní) cena předmětu koupě byla stanovena na 376 320 Kč. Budoucí kupující svým podpisem níže stvrzuje, že před podpisem této smlouvy jedno vyhotovení znaleckého posudku převzala.
4. Strany prohlašují, že je jim známa skutečná cena předmětného pozemku, s výší kupní ceny souhlasí a vzdávají se práva podle ustanovení § 1793 ObčZ.
5. Budoucí kupující uhradil budoucímu prodávajícímu dne 25. 1. 2018 bankovním převodem na č. ú. 6015-1801691379/0800, variabilní symbol 2119 část kupní ceny jako jistinu ve výši 50 000 Kč. Zbývající část kupní ceny 331 024 Kč uhradil budoucí kupující budoucímu prodávajícímu bankovním převodem na č. ú. 1801691379/0800, variabilní symbol 2119, spec. s. 2852017 před podpisem této smlouvy. Prodávající tuto skutečnost potvrzuje svým podpisem níže.
6. V případě ukončení této smlouvy výpovědí nebo dohodou, při které nedojde k převodu předmětného pozemku v důsledku nesplnění podmínek uvedených v této smlouvě, je nájemce a budoucí kupující povinen zaplatit pronajímateli a budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč. V tomto případě se pronajímatel a budoucí prodávající zavazuje vrátit na účet písemně sdělený budoucím kupujícím zaplacenou kupní cenu sníženou o částku smluvní pokuty ve výši 50 000 Kč do třiceti dnů po splnění všech závazků, které vyplývají z této smlouvy, zejména pak závazku uvedení předmětného pozemku do původního stavu.
7. Po zápisu vlastnického práva do veřejného seznamu se budoucí kupující jakožto poplatník daně z nabytí nemovitých věcí zavazuje podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí dle příslušných ustanovení zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a uhradit daňovou povinnost podle příslušných ustanovení tohoto zákonného předpisu.
8. Správní poplatek 1 000 Kč dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném

znění, za vklad svého vlastnického práva podle této smlouvy do veřejného seznamu katastru nemovitostí zaplatí budoucí kupující.

#### **IV.**

##### **Zahájení a dokončení stavby**

1. Nájemce a budoucí kupující je povinen zahájit přípravné práce v nejkratším možném termínu a ohlásit příslušnému stavebnímu úřadu provedení stavby nejpozději do 6 měsíců od dne podpisu této smlouvy. Žádost musí být doložena všemi požadovanými přílohami, listinami a vyjádřeními příslušných subjektů v souladu se stavebním zákonem.
2. Nájemce a budoucí kupující je povinen dokončit stavbu nejpozději do 42 měsíců od dne podpisu této smlouvy v souladu se souhlasem s provedením ohlášené stavby a projektové dokumentace stavby ověřené stavebním úřadem a do stejné lhůty zajistit na příslušném stavebním úřadě vydání osvědčení, že tato stavba existuje, popř. jiné rozhodnutí/opatření dle stavebního zákona. Sjednaný termín výstavby se prodlužuje o dobu, po kterou trvají překážky způsobené vyšší mocí (např. mimořádné povětrnostní vlivy, povodně, archeologické výzkumy apod.) nebo rozhodnutí či omezení státních či jiných orgánů nezpůsobené zaviněním nájemce a budoucí kupující, přičemž důkazní břemeno směřující k vyvrácení své viny má nájemce a budoucí kupující.
3. Pronajímatel a budoucí prodávající dává nájemci a budoucímu kupujícímu souhlas změnit nebo upravit předmět nájmu v souladu s příslušnými povoleními veřejných orgánů, zejména stavebního úřadu tak, jak bude třeba pro provedení stavby. Tento souhlas nenahrazuje povolení uvedených orgánů státní správy. Uvedené změny a úpravy budou provedeny na náklady budoucího kupujícího a nebudou po budoucím prodávajícím po ukončení nájmu požadovány.
4. Budoucí prodávající podpisem této smlouvy ze své strany uděluje budoucímu kupujícímu neodvolatelný souhlas se stavebním záměrem ve smyslu této smlouvy. Budoucí prodávající souhlasí také s tím, aby budoucí kupující po ukončení nájemního vztahu v souvislosti s realizací stavby v souladu s rozhodnutím/opatřením příslušného stavebního úřadu prováděl na předmětném pozemku nezbytné práce k provedení stavby. Toto právo se vztahuje i na třetí osobu, která na základě příslušného smluvního vztahu bude pro budoucího kupujícího provádět stavbu. Budoucí kupující je oprávněn tuto smlouvu s tímto souhlasem, předložit příslušnému stavebnímu úřadu k řízení o vydání příslušného rozhodnutí/opatření, na jejichž základě bude stavba povolena, a k osvědčení, že má právo vstupovat a vjíždět na předmětný pozemek a zřizovat zde stavbu.

#### **V.**

##### **Nájemní smlouva**

1. Pronajímatel a budoucí prodávající tímto přenechává nájemci a budoucímu kupujícímu do užívání za úplatu předmětný pozemek na základě usnesení č. 7/4.6 Rady města Uničova ze dne 18. 2. 2003 v souladu se Zásadami Z/03/2013 pro převod pozemků určených k zastavění za účelem výstavby.
2. Předmětem této smlouvy je užívání předmětného pozemku se vším příslušenstvím, porosty a venkovními úpravami, jež se na něm ke dni podpisu této smlouvy nacházejí.

3. Nájemné za užívání předmětného pozemku do doby jeho odprodeje bylo mezi účastníky smlouvy stanoveno na základě usnesení Zastupitelstva města Uničova ze dne 6. března 2003 za 1,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Roční nájemné činí 1 254 Kč. Roční nájemné se nájemce zavazuje zaplatit vždy do 30. dubna za příslušný kalendářní rok na účet pronajímatele č. ú. 1801691379/0800, variabilní symbol 1006000536. Nájemné za rok 2018 (od prvního dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy) je splatné do 30 dnů.
4. V případě, že po uplynutí termínu uvedeného v bodě e) odst. 3. článku VI. této smlouvy z důvodu nesplnění některé z podmínek této smlouvy ze strany nájemce a budoucího kupujícího nebude možné uzavřít kupní smlouvu, která bude v intencích této smlouvy, dohodli se pronajímatel a budoucí prodávající i nájemce a budoucí kupující, že pro další období platnosti této smlouvy se zvyšuje roční nájemné na 5 % ze sjednané kupní ceny pozemku. Toto ujednání vstoupí v platnost počínaje následujícím pracovním dnem po vypršení lhůty dané pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. V případě ukončení nájmu v období mezi 1. lednem a 30. dubnem příslušného kalendářního roku je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele nejpozději do 14 kalendářních dnů od ukončení nájmu poměrnou část nájemného za příslušný kalendářní rok. V případě ukončení nájmu v období mezi 1. květnem a 31. prosincem příslušného kalendářního roku je pronajímatel povinen vrátit nájemci nejpozději do 14 kalendářních dnů od ukončení nájmu poměrnou část nájemného za příslušný kalendářní rok, a to na účet písemně sdělený nájemcem.

## VI.

### Doba platnosti

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Nájemní smlouva může být vypovězena bez udání důvodu kteroukoliv ze smluvních stran se šestiměsíční výpovědní lhůtou. Zánik nájemní smlouvy výpovědí ze strany nájemce a budoucího kupujícího má za následek porušení závazku nájemce a budoucího kupujícího uzavřít kupní smlouvu a zakládá nárok pronajímatele a budoucího prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty. Uplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty nevyklučuje právo pronajímatele a budoucí prodávající domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zánik nájemní smlouvy výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele a budoucího prodávajícího zakládá nárok nájemce a budoucího kupujícího na náhradu škody.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) nájemce užívá předmětný pozemek v rozporu se smlouvou nebo v rozporu se závaznými předpisy,
  - b) je nájemce přes upozornění o víc než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
  - c) nájemce přenechá předmětný pozemek nebo jeho část jinému subjektu k jinému účelu než k výstavbě,
  - d) nájemce neohlásí příslušnému stavebnímu úřadu stavbu včetně všech povinných příloh v souladu se stavebním zákonem nejpozději do 6 měsíců od dne podpisu této smlouvy, nebo
  - e) nedokončí nejpozději do 42 měsíců od dne podpisu této smlouvy stavbu se všemi

příslušenstvími dle souhlasu stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby a do stejné lhůty nezajistí na příslušném stavebním úřadě vydání osvědčení, že tato stavba existuje, nebo jiného rozhodnutí, či opatření, na jejichž základě byla stavba povolena.

4. Termíny uvedené pod písm. d) a e) odstavce 3. tohoto článku se prodlužují o dobu, po kterou trvají překážky způsobené vyšší mocí (např. mimořádné povětrnostní vlivy, povodně, archeologické výzkumy apod.) nebo rozhodnutí či omezení státních či jiných orgánů nezpůsobené zaviněním nájemce a budoucí kupující, přičemž důkazní břemeno směřující k vyvrácení své viny má nájemce a budoucí kupující.
5. Výpovědní lhůta ve všech výše uvedených případech začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Tato smlouva zanikne dohodou smluvních stran, vyjma ustanovení odst. 2 článku VI. a celého článku VII. této smlouvy, ve výše uvedených případech výpovědí a dále v okamžiku uzavření kupní smlouvy dle čl. II., odst. 1 - 2.

## VII.

### Opatření při skončení nájmu

1. V případě ukončení nájemního vztahu bez uzavření řádné kupní smlouvy je nájemce povinen na své vlastní náklady odstranit jemu náležející stavby, zařízení a trvalé porosty tak, aby byl do 30 dnů po ukončení nájemního vztahu obnoven původní stav předmětu smlouvy, pokud se smluvní strany vzájemně nedohodnou jinak. Ke stejnému datu je nájemce povinen zajistit zrušení či neúčinnost stavebního povolení na stavbu na předmětném pozemku.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě nedodržení termínu předání předmětného pozemku uvedeného do původního stavu dle předchozího odstavce, uhradí nájemce a budoucí kupující pronajímateli a budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % ročního nájmu přepočteného dle odstavce 2. čl. V. za každý den prodlení, přičemž se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

## VIII.

### Další ujednání

1. Nájemce a budoucí kupující je oprávněn užívat předmětný pozemek výlučně k účelu uvedenému v této smlouvě. Přenechání předmětného pozemku nebo jeho části nájemcem a budoucím kupujícím jinému uživateli k jinému než sjednanému účelu bez písemného souhlasu pronajímatele a budoucího prodávajícího se vylučuje a je hrubým porušením této smlouvy.
2. Veškeré úpravy předmětného pozemku a jeho udržování zajišťuje nájemce a budoucí kupující s péčí řádného hospodáře, svým nákladem a kapacitou a se souhlasem pronajímatele a budoucího prodávajícího. Nájemce a budoucí kupující je povinen provádět na předmětném pozemku seč nejméně 4 x za období od května do října každého roku.
3. Nájemce a budoucí kupující se zavazuje, že po dobu trvání výstavby nebude narušeno

užívání nemovitostí sousedících s předmětným pozemkem a že bude dbát dobrých sousedských vztahů a počínat si tak, aby ostatním nebránil v oprávněném užívání pozemků nebo jim nezpůsobil škodu.

4. Nájemce a budoucí kupující je povinen udržovat veškeré přístupové komunikace, které budou využívat při stavbě, v čistotě. Případné znečištění, způsobené v souvislosti s výstavbou na pronajatém pozemku, je povinen ihned odklidit, a to na své vlastní náklady.
5. Nájemce a budoucí kupující je povinen pozemky a stavby, které byly jeho zapříčiněním poškozeny, na své vlastní náklady uvést do původního stavu.
6. Nájemce a budoucí kupující přebírá odpovědnost za škody na majetku či zdraví, které vzniknou nedodržením ujednání odst. 1, 2, 3, 4 a 5 tohoto článku.

## IX.

### Ustanovení společná a závěrečná

1. Je-li nebo stane-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatným, není tím platnost zbývajících ustanovení smlouvy dotčena. Namísto neplatného ustanovení sjednají pronajímatel a budoucí prodávající a nájemce a budoucí kupující neprodleně takové platné ustanovení, které bude odpovídat smyslu a účelu neplatného ustanovení.
2. Pro účely doručování mezi smluvními stranami platí adresa uvedená v této smlouvě nebo sdělená písemně druhé smluvní straně. Nebyl-li adresát doručovatelem zastížen a nevyzvedne-li si písemnost určenou do vlastních rukou do patnácti dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení. Odepře-li adresát písemnost přijmout, je doručena dnem, kdy bylo její přijetí odepřeno. Pokud nelze písemnost doručit na adresu uvedenou v této smlouvě nebo sdělenou odesílateli písemně z důvodu, že se adresát odstěhoval a neoznámil tuto skutečnost odesílateli, je zásilka doručena dnem, kdy se vrátí zpět odesílateli.
3. Nemá-li tato smlouva zvláštních ustanovení, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran platnou právní úpravou obsaženou zejména v ObčZ.
4. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
5. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nájemce a budoucí kupující obdrží dvě vyhotovení.
6. Budoucí kupující bere na vědomí tu skutečnost, že budoucí prodávající ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) z. č. 101/2000 Sb. zpracovává a shromažďuje osobní údaje budoucího kupujícího za účelem realizace této smlouvy, a výslovně souhlasí s tím, aby budoucí prodávající ve smyslu § 11 z. č. 101/2000 Sb. shromáždil a zpracoval údaje o budoucím kupujícím v souvislosti s touto uzavíranou smlouvou.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 503 ObčZ 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). Smlouva nabývá

platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 Sb. dnem uveřejnění.

8. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy níže.

V Uničově dne .....

V Uničově dne 9. 4. 2018

.....  
za budoucího prodávajícího  
Mgr. Radek Vincour, starosta

.....  
Soňa Navrátilová  
budoucí kupující

#### **Přílohy**

1. list vlastnictví č. 10001
2. geometrický plán č. 228-239/2017
3. Zásady Z/03/2013