

## **Smlouva o smlouvě budoucí kupní a smlouva o úpravě vzájemných práv a povinností souvisejících s tímto převodem**

uzavřená dle § 1746 odst. 2, § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský  
zákoník  
(dále jen „*Budoucí smlouva*“)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

### **město Jičín**

zast. starostou města JUDr. Janem Malým  
adresa: Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín  
IČO: 002 71 632  
DIČ: CZ00271632  
bankovní spojení: 19-524541/0100, VS 3120000033

dále jen „*Budoucí prodávající*“, na straně jedné

a

### **SeneCura s. r. o. (dříve Senior holding s. r. o.)**

zast. jednatelem Antonem Kellnerem a jednatelem Ing. arch. Pantelisem Larcou  
se sídlem Štefánikova 248/32, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 246 77 035  
DIČ: CZ24677035  
společnost je zapsána v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze - C 165354

dále jen „*Budoucí kupující*“, na straně druhé

(dále společně rovněž jen jako „*Smluvní strany*“)

Smluvní strany se v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), dohodly na uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní v souvislosti s prodejem nemovitostí v lokalitě bývalého vojenského areálu kasáren v Lipách (Kasárna Jičín), na který budoucí prodávající vyhlásil výběrové řízení dne 04. 07. 2017 (dále jen „*Výběrové řízení*“, jeho podmínky dále jen „*Podrobné podmínky výběrového řízení*“).

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Smyslem této budoucí smlouvy je spolu s nájemní smlouvou, uzavřenou mezi shodnými účastníky, upravit práva a povinnosti budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího při prodeji části lokality bývalého vojenského areálu kasáren v Lipách (Kasárna Jičín).
2. Význam smlouvy vyplývá ze skutečnosti, že se jedná o urbanisticky a architektonicky významný soubor staveb „*Kasárna Jičín*“, umístěných v centrální části města ve strategické rozvojové lokalitě, na kterou má město Jičín zpracovanou Územní studii Kasárna Jičín zpracovanou společností CUBOID ARCHITEKTI s. r. o.

3. Výchozími podklady k uzavření této smlouvy jsou Podrobné podmínky pro výběrové řízení ze dne 04. 07. 2017 včetně Územní studie Kasárna Jičín a nabídka budoucího kupujícího do výběrového řízení na nemovitosti v lokalitě bývalého vojenského areálu kasáren v Lipách (Kasárna Jičín) včetně návrhu využití území ze dne 25. 09. 2017 (dále jen „*Nabídka*“).
4. Budoucí kupující má v úmyslu předmětné nemovitosti (tento pojem je definován v bodě II.2 níže) nabýt do svého vlastnictví a provést jejich stavební úpravy (rekonstrukci) tak, aby tyto mohly v budoucnu být využívány jako domov pro seniory ve smyslu § 49 zákona o sociálních službách, jako domov se zvláštním režimem ve smyslu § 50 zákona o sociálních službách a k poskytování pobytových odlehčovacích služeb ve smyslu § 44 zákona o sociálních službách a dalších sociálních a souvisejících služeb s celkovou kapacitou nejméně 70 lůžek (dále jen „*Stavební úpravy*“) a za tím účelem má v úmyslu si obstarat příslušná veřejnoprávní povolení, tj. zejména územní rozhodnutí, bude-li třeba, a stavební povolení.

## II. Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem parcely st. č. 615/1 jejíž součástí je budova občanské vybavenosti bez č. p. v části obce Valdické předměstí, parcely st. č. 615/2, parcely st. č. 615/3 jejíž součástí je budova objektu občanské vybavenosti č. p. 172 v části obce Valdické předměstí a parcely st. č. 615/4 a parcel poz. č. 308/2 a poz. 2002 vše v k. ú. Jičín, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Jičín a obec Jičín.
2. Budoucí prodávající se zavazuje prodat část parcely st. č. 615/1, jejíž součástí je budova občanské vybavenosti bez č. p. v části obce Valdické předměstí, část parcely st. č. 615/2, část parcely st. č. 615/3, jejíž součástí je budova objektu občanské vybavenosti čp. 172 v části obce Valdické předměstí a část parcely st. č. 615/4 a části parcel poz. č. 308/2 a poz. 2002 k. ú. Jičín o celkové výměře cca 4482 m<sup>2</sup> jako soubor pozemků včetně budov v rozsahu přílohy č. 1 k této budoucí smlouvě (dále jen „*Předmět převodu*“ nebo „*Předmětné nemovitosti*“) do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího za níže uvedených podmínek vycházející z Podrobných podmínek výběrového řízení a nabídky a budoucí kupující je za níže uvedených podmínek nabude se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím spojenými.
3. Předmětem této smlouvy je závazek obou smluvních stran uzavřít kupní smlouvu na převod předmětných nemovitostí, a **to do 3 měsíců** od právní moci územního rozhodnutí dle bodu I.4, v případě že stavební úpravy nebudou vyžadovat územní rozhodnutí, bude kupní smlouva uzavřena do 3 měsíců od podání kompletní žádosti o stavební povolení ve smyslu bodu I.4 včetně předložení projektové dokumentace.
4. Na základě této budoucí smlouvy budoucí kupující neprodleně oznámí budoucímu prodávajícímu, že územní rozhodnutí bylo Stavebním úřadem vydáno, popř., pokud stavební úpravy nebudou územní rozhodnutí vyžadovat, předloží, bez zbytečného odkladu jakmile jimi bude disponovat, budoucímu prodávajícímu potřebné podklady pro geometrické zaměření, a budoucí prodávající se zavazuje neprodleně poté předmět převodu na své náklady geometricky zaměřit.
5. Na základě této budoucí smlouvy je budoucí prodávající oprávněn a povinen vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy do 60 dnů po oznámení budoucího

kupujícího o právní moci územního rozhodnutí nebo podání žádosti Stavebnímu úřadu o stavební povolení ve smyslu bodu II.3 výše.

6. Budoucí prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy nevážnou žádná, a to ani budoucí či podmíněná práva třetích osob, zejména žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva ani nájemní práva vyjma nájemních vztahů v převáděných objektech, které se zavazuje budoucí prodávající ukončit nejpozději k účinnosti nájemní smlouvy k předmětu převodu, kterou smluvní strany uzavřou současně s touto budoucí smlouvou dle Podrobných podmínek výběrového řízení.
7. Budoucí prodávající prohlašuje, že v rámci přípravy akce (netýká se realizace samotné) „KASÁRNA JIČÍN – Výstavba dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství“ nejsou v předmětu převodu umístovány žádné sítě technické infrastruktury vyjma sítí bezprostředně souvisejících s předmětem převodu, přičemž jde i v těchto případech výlučně o přípojky znázorněné v koordinační situaci zhotovené v rámci Projektové dokumentace „KASÁRNA JIČÍN – Výstavba dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství“ zpracované společností Valbek, spol. s r.o., Liberec, jejíž kopie je přílohou č. 2 této smlouvy.
8. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že v předmětu převodu nejsou umístěny veřejné sítě technické infrastruktury (MOS, VO, voda a kanalizace) ve vlastnictví budoucího prodávajícího, nicméně na předmětu převodu se mohou nacházet nezaměřené sítě technické infrastruktury související s bývalým provozem předmětu převodu (kasárna). Budoucí prodávající však současně prohlašuje, že takové sítě, existují-li, jsou součástí předmětu převodu vyjma rozvaděče na p. p. č. 615/3, přes který je připojen Veřejný telefonní automat (dále jen VTA) včetně kabelů, který je ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. a jehož přesné umístění je znázorněno na plánu v příloze č. 3 (UR 18) této smlouvy, a přejdou tak společně s předmětem převodu do vlastnictví budoucího kupujícího a budoucí kupující tak bude oprávněn jimi volně disponovat; tyto sítě ani jejich části tak nejsou ve vlastnictví či užívacím právu žádné třetí osoby a nejsou tak s nimi spojena žádná věcná břemena ani jiná užívací či jiná práva třetích osob, která by budoucí kupující byl povinen strpět či kterými by byl omezen. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen se stanoviskem společnosti CETIN a.s. ze dne 06. 02. 2018.
9. Budoucí kupující se zavazuje umožnit budoucímu prodávajícímu v nezbytně nutných případech a způsobem a v rozsahu slučitelným se stavebním záměrem budoucího kupujícího podle bodu I.4 umístění sítí technické infrastruktury odsouhlasené budoucím kupujícím na předmětu převodu popř. uzavřít za tímto účelem smlouvy o bezúplatném zřízení služebnosti a to do 3 měsíců ode dne výzvy budoucího prodávajícího. Náklady spojené či související s umístěním sítí technické infrastruktury dle předchozí věty nese budoucí prodávající.
10. Budoucí kupující prohlašuje, že se ve smyslu ustanovení § 980 až 986 občanského zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisu předmětných nemovitostí ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín. Budoucí prodávající prohlašuje, že zápis předmětných nemovitostí v katastru nemovitostí je v souladu s faktickým stavem.
11. Budoucí kupující bere na vědomí a budoucí prodávající prohlašuje, že předmět převodu budoucí prodávající získal na základě darovací smlouvy ze dne 14. 09. 2006 od ČR – Ministerstva obrany jako nepotřebný vojenský majetek a že vlastnické právo budoucího

prodávajícího bylo do katastru nemovitostí zapsáno pod sp. zn. V-3462/2006-604 s právními účinky vkladu ke dni 17. 10. 2006.

### III. Účel smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje prodat budoucímu kupujícímu předmět převodu za účelem zajištění poskytování pobytových sociálních služeb zdravotně postiženým osobám a seniorům, kteří potřebují pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby z důvodu jejich zdravotního postižení a věku v rozsahu minimálně 70 lůžek (dále jen „*Poskytování sociálních služeb*“ nebo „*Výstavba Domova*“ nebo „*Domov*“).
2. Budoucí kupující se zavazuje při stavebních úpravách dle bodu I.4 zachovat fasády a tvar střech u obou prodávaných objektů do ulice Argonská a Čs. armády, a to dle vizualizace předložené v rámci nabídky Budoucího kupujícího ze dne 25. 09. 2017, a za tím účelem zvolit při rekonstrukci této části fasády a střech takovou metodu, která tyto části fasády a střech neochudí o jejich slohové či dojmové jednotné působení. Svou povinnost podle předchozí věty budoucí kupující naplní tím, že zajistí, aby byla v souladu s právními předpisy, včetně i předpisů o památkové péči, vyhotovena projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení, a dále tím, že bude dodržovat příslušné podmínky pro stavební úpravy týkající se fasády a tvaru střech stanovené ve stavebním povolení. Pokud budoucí kupující při stavebních úpravách podmínky pro fasády a tvar střech stanovené ve stavebním povolení, ve znění případných změn, poruší a nenapraví toto porušení ani v přiměřené lhůtě stanovené budoucím prodávajícím písemně, vznikne budoucímu prodávajícímu právo požadovat po budoucím kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každý případ takového porušení.
3. Budoucí kupující je povinen na vlastní odpovědnost a náklady zabezpečit přípravu a realizaci výstavby Domova k účelu a v rozsahu uvedeném v bodě 1. tohoto článku ve spojení s bodem I.4 této smlouvy.
4. Budoucí kupující se zavazuje dodržet další podmínky převodu citované v čl. VI. této budoucí smlouvy (zejména výhrada zpětné koupě, zákaz zcizení, další podmínky prodeje).

### IV. Kupní cena

1. Kupní cena byla mezi smluvními stranami dohodnuta ve výši **11.653.200,- Kč** (slovy jedenáctmilionů šetsetpadesátitřítisíc dvěsetěkorun českých) za soubor pozemků včetně budov v rozsahu předmětu převodu povýšenou o DPH v případě, že nemovitosti budou spadat do režimu podléhajícímu DPH.
2. Kupní cena bude uhrazena ve třech splátkách takto:
  - a) První splátka ve výši **100.000,- Kč** bude k okamžiku uzavření kupní smlouvy započtena částkou rezervačního poplatku ve výši 100.000,- Kč, který byl složen na účet budoucího prodávajícího dne 21. 12. 2017, na kupní cenu.
  - b) Druhá splátka - záloha na kupní cenu ve výši **500.000,- Kč** bude uhrazena do 30ti dnů ode dne podpisu této budoucí smlouvy na účet uvedený v záhlaví této smlouvy s příslušným variabilním symbolem.

- c) Třetí splátka – doplatek kupní ceny ve výši **11.053.200,- Kč** bude uhrazena do 60ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.
3. Datem zdanitelného plnění bude v případě režimu DPH datum přijetí kupní ceny na účet budoucího prodávajícího a budoucí prodávající bude povinen v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, vystavit daňový doklad k přijaté platbě a doručit jej budoucímu kupujícímu.
4. V případě prodlení budoucího kupujícího s úhradou kupní ceny nebo její části dle tohoto článku je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,1 % z částky, které se prodlení týká, za každý započatý den prodlení.

## V. Příprava výstavby

1. Budoucí kupující je povinen zajistit na vlastní odpovědnost a náklady zpracování změny územní studie (bod I.3) dle návrhu na využití, který byl součástí nabídky budoucího kupujícího (dále jen „*Návrh*“) a v souladu s platným územním plánem města Jičína a předložit ji příslušnému orgánu, dále projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí nebo jiné opatření stavebního úřadu s obdobnými účinky na umístění a výstavbu Domova a projektovou dokumentaci pro stavební povolení.
2. Budoucí prodávající v rámci revitalizace celého areálu bývalých kasáren zajistí bez nároku na kompenzaci nákladů vůči budoucímu kupujícímu a tak, aby budoucí kupující mohl splnit své závazky vyplývající z této smlouvy a související se stavebními úpravami a zahájením provozu Domova, vybudování rozvodů teplovodu (soustavy zásobování tepelnou energií; dále jen „*CZT*“), které budou zakončeny měřičem tepla a které jsou kapacitně navrženy tak, aby na ně bylo možné napojit stávající objekty na parcelách p.č. st. 615/1 a st. 615/3. Návrh směrového vedení rozvodů CZT a místa jejich vstupu do objektů je znázorněn v příloze č. 2 této budoucí smlouvy (koordinace situace zhotovená v rámci Projektové dokumentace „*KASÁRNA JIČÍN – Výstavba dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství*“ zpracovaná společností Valbek, spol. s r.o., Liberec). V případě, že budoucí kupující bude požadovat jiné umístění přípojovacích bodů objektů na rozvody CZT, je povinen předat tento požadavek, včetně přesného umístění přípojovacích bodů, budoucímu prodávajícímu do 3 týdnů od podpisu této smlouvy. Budoucí kupující se zavazuje v rámci stavebních úprav podle bodu I.4 napojit objekty na CZT města Jičín. Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu předpokládané požadavky na množství dodaného tepla pro objekty umístěné na předmětu prodeje do 12 týdnů od podpisu smlouvy.
3. V případě, že budoucí kupující vznesе požadavky na změnu vedení rozvodů CZT nebo množství dodaného tepla po vypršení výše uvedených lhůt, je povinen budoucí kupující uhradit veškeré náklady spojené s úpravou příslušných projektových dokumentací, vydáním potřebných povolení, případně náklady spojené s úpravami rozvodů CZT již realizovaných v rámci akce. Termín dokončení rozvodů CZT se pak posune o dobu spojenou s úpravou projektových dokumentací, vydáním příslušných povolení a vyvolanými stavebními úpravami již realizovaných rozvodů CZT.
4. Budoucí kupující zajistí, aby objekty Domova byly napojeny na CZT a pro dodávku tepelné energie z CZT do domova byla uzavřena odpovídající smlouva s provozovatelem

CZT. Povinnost budoucího kupujícího dle předchozí věty trvá po dobu udržitelnosti projektu (článek VI kupní smlouvy), avšak zanikne i před uplynutím této doby, jestliže:

- a) dodavatelem z CZT v části týkající se Domova nebude budoucí prodávající ani právnická osoba plně (100%) vlastněná budoucím prodávajícím, nebo
- b) oproti stavu při uzavření této smlouvy se podmínky dodávky tepelné energie z CZT, zejména podmínky cenové, změní tak, že po budoucím kupujícím nebude možné spravedlivě požadovat, aby vytápění objektů Domova a/nebo přípravu teplé vody pro jejich provoz zajišťoval z CZT, nebo
- c) dodavatel tepelné energie z CZT podstatným způsobem poruší své závazky ze smlouvy o dodávce tepelné energie či obdobné smlouvy vůči budoucímu kupujícímu či jeho dceřiné společnosti provozující Domov tak, že budoucímu kupujícímu či jeho dceřiné společnosti vznikne právo takovou smlouvu ukončit.

## **VI. Kupní smlouva**

Kupní smlouva, výhrada zpětné koupě, zákaz zcizení a další podmínky převodu bude mezi smluvními stranami ujednána v tomto znění, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak:

\*\*\*

### **„Kupní smlouva“ se zřízením výhrady zpětné koupě a zákazem zcizení**

*uzavřená dle § 2079 a násl., § 2135 a násl., 1761 a násl., § 1724 a násl. zákona č. 89/2012  
Sb., občanský zákoník*

*mezi smluvními stranami:*

#### **město Jičín**

*zast. starostou města JUDr. Janem Malým*

*adresa: Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín*

*IČO: 002 71 632*

*DIČ: CZ00271632*

*bankovní spojení: 19-524541/0100, VS 3120000033*

*dále jen „Prodávající“, na straně jedné*

*a*

**SeneCura s. r. o.** (dříve Senior holding s. r. o.)

*zast. ....(bude doplněno při podpisu)*

*se sídlem Štefánikova 248/32, Smíchov, 150 00 Praha 5*

*IČO: 246 77 035*

*DIČ: CZ24677035*

*Společnost je zapsána v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze - C 165354*

*bankovní spojení: .....*

*dále jen „Kupující“, na straně druhé*

*(dále společně rovněž jen jako „Smluvní strany“)*

## I. Předmět smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem parcely st. č. 615/1, jejíž součástí je budova občanské vybavenosti bez čp. v části obce Valdické předměstí, parcely st. č. 615/2, parcely st. č. 615/3, jejíž součástí je budova objektu občanské vybavenosti čp. 172 v části obce Valdické předměstí a parcely st. č. 615/4 a parcel poz. č. 308/2 a poz. 2002 vše v k. ú. Jičín, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Jičín a obec Jičín.
2. Prodávající prodává touto smlouvou parcelu č..... (část parcely st. č. 615/1), jejíž součástí je budova občanské vybavenosti bez čp. v části obce Valdické předměstí, parcelu č.....(část parcely st. č. 615/2,) parcelu č. .... ( část parcely st. č. 615/3), jejíž součástí je budova objektu občanské vybavenosti čp. 172 v části obce Valdické předměstí a parcelu č.....(část parcely st. č. 615/4) a parcelu č..... (části parcel poz. č. 308/2 a poz. 2002) o celkové výměře ..... m<sup>2</sup> vše k. ú. Jičín dle geometrického plánu pro rozdělení pozemků č..... ze dne .....zpracovaného .....jako pozemků včetně budov (dále jen „**Předmět převodu**“ nebo „**Předmětné nemovitosti**“), který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 do výlučného vlastnictví kupujícího vycházejíce z Podrobných podmínek výběrového řízení a nabídky a za níže uvedených podmínek a kupující je za níže uvedených podmínek nabude do svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím spojenými.

## II. Účel smlouvy

1. Prodávající prodává kupujícímu předmět převodu za účelem zajištění poskytování pobytových sociálních služeb zdravotně postiženým osobám a seniorům, kteří potřebují pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby z důvodu jejich zdravotního postižení a věku v rozsahu minimálně 70 lůžek (dále jen „**Poskytování sociálních služeb**“ nebo „**Výstavba Domova**“ nebo „**Domov**“).
2. Kupující je povinen na vlastní odpovědnost a náklady zabezpečit přípravu a realizaci výstavby Domova k účelu a v rozsahu uvedeném v bodě 1. tohoto článku. Strany sjednávají a prodávající potvrzuje, že tento účel bude naplněn, bude-li Domov v rozsahu minimálně 70 lůžek provozován jako domov pro seniory ve smyslu § 49 zákona o sociálních službách a domov se zvláštním režimem ve smyslu § 50 zákona o sociálních službách, pokud jde o služby osobám se stařeckou, Alzheimerovou demencí (chorobou) a ostatními typy demencí, a budou-li v něm poskytovány pobytové odlehčovací služby ve smyslu § 44 zákona o sociálních službách; v Domově mohou být dále poskytovány i další sociální služby a služby související.

## III. Kupní cena

1. Kupní cena za předmět převodu byla mezi smluvními stranami dohodnuta ve výši **11.653.200,- Kč** (slovy jedenáctmilionů šetsetpadesátřitisíc dvěstěkorun českých) povýšená o DPH v případě, že nemovitosti budou spadat do režimu podléhajícímu DPH.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Strany před uzavřením kupní smlouvy posoudí, zda se DPH uplatní. Pokud se neuplatní, bude formulace o navýšení ceny o DPH i odst. 3 tohoto článku níže vypuštěna. Pokud se DPH uplatní, bude v textu uvedeno: "**povýšená o DPH**". V konečném znění bude použita pouze jedna varianta.

2. *Kupní cena bude uhrazena ve třech splátkách takto:*
  - a) *První splátka ve výši **100.000,- Kč** bude k okamžiku uzavření této smlouvy započtena částkou rezervačního poplatku ve výši 100.000,- Kč, který byl kupujícím složen na účet prodávajícího dne 21. 12. 2017, na kupní cenu, což obě smluvní strany svým podpisem stvrzují.*
  - b) *Druhá splátka – jako záloha na kupní cenu ve výši **500.000,- Kč** byla uhrazena do 30ti dnů ode dne podpisu budoucí smlouvy ze dne ... uzavřené mezi kupujícím a prodávajícím, což obě smluvní strany stvrzují.*
  - c) *Třetí splátka – doplatek kupní ceny ve výši **11.053.200,- Kč** bude uhrazena do 60ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy na účet uvedený v záhlaví této smlouvy s příslušným variabilním symbolem.*
3. *Datem zdanitelného plnění bude v případě režimu DPH datum přijetí kupní ceny na účet prodávajícího a prodávající bude povinen v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, vystavit daňový doklad k přijaté platbě a doručit jej kupujícímu.*
4. *V případě prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny nebo její části dle tohoto článku je kupující povinen uhradit prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 0,1 % z částky, které se prodlení týká, za každý započatý den prodlení.*
5. *Prodávající je oprávněn, pokud nedojde k úhradě třetí splátky kupní ceny ve stanoveném termínu, od smlouvy odstoupit.*

#### **IV.**

#### **Výhrada zpětné koupě**

1. *V souladu s ustanovením § 2135 a násl. občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě předmětu převodu ve prospěch prodávajícího jako právo věcné a kupující s tím výslovně souhlasí.*
2. *Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou na dobu 4 let od podpisu kupní smlouvy.*
3. *Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde v době trvání výhrady zpětné koupě k proinvestování finančních prostředků do stavební části minimálně ve výši 5 000 000,- Kč, uzavřou smluvní strany dohodu, jíž bude právo zpětné koupě zrušeno. V takovém případě je kupující povinen doložit prodávajícímu soupis prokazatelně provedených a uhrazených prací popř. další doklady prokazující proinvestování finančních prostředků za ceny v místě a čase obvyklé. V případě pochybností bude zpracován znalecký posudek po vzájemné dohodě o osobě znalce s tím, že náklady na zpracování znaleckého posudku uhradí smluvní strany každá jednou polovinou.*
4. *Budou-li splněny dále sjednané podmínky v době trvání výhrady zpětné koupě, je prodávající oprávněn kupujícího požádat, aby mu kupující převedl zpět vlastnické právo k předmětu převodu. Kupující je v takovém případě povinen vrátit věc prodávajícímu proti vrácení kupní ceny podle této smlouvy sníženou o uplatněné smluvní pokuty. Prodávající má právo uplatnit své právo (výhradu) zpětné koupě a nabýt předmět převodu zpět do svého vlastnictví jako celek v případě, že (i) kupující bude v prodlení s plněním svých povinností dle této smlouvy, a (ii) nebude po uzavření této smlouvy činit kroky směřující k přípravě a realizaci výstavby*

*Domova, a (iii) bude prodávajícím opakovaně vyzván ke zjednání nápravy a (iv) nápravu ani v přiměřené lhůtě nezjedná.*

- 5. Pokud prodávající písemnou žádostí doručenou kupujícímu své právo na zpětnou koupi předmětu převodu uplatní, pak kupující prodá předmět převodu uvedený v žádosti prodávajícímu.*
- 6. Uzavření kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím bude realizováno do 3 měsíců od doručení žádosti kupujícímu.*
- 7. Kupní cena je splatná do 30 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva prodávajícího dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.*
- 8. Výhrada zpětné koupě podle této Smlouvy se zřizuje jako právo věcné, které se ve vztahu k předmětu převodu zapisuje do katastru nemovitostí.*

## **V.**

### **Zákaz zcizení**

- 1. Smluvní strany se tímto dohodly na zřízení zákazu zcizení ve smyslu § 1761 občanského zákoníku, a to k celému předmětu převodu.*
- 2. Kupující jakožto vlastník předmětu převodu nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k předmětu převodu, ať už úplatně či bezúplatně.*
- 3. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení na dobu určitou po dobu udržitelnosti (jak je definována v bodě VI. 2 níže), tj. 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu opravňujícího kupujícího k užívání Domova.*
- 4. Zákaz zcizení se zřizuje jako věcné právo, které se ve vztahu k předmětu převodu zapisuje do katastru nemovitostí.*

## **VI.**

### **Udržitelnost**

- 1. Smluvní strany sjednávají dobu udržitelnosti účelu stanoveného v čl. II. této smlouvy.*
- 2. Udržitelností se rozumí doba, po kterou je kupující sám nebo prostřednictvím své dceřinné společnosti, která je stoprocentně vlastněna kupujícím povinen předmět převodu užívat v souladu s účelem dle čl. II. této smlouvy ve smyslu bodu II.2.*
- 3. Doba udržitelnosti se sjednává na dobu 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu opravňujícího kupujícího k užívání Domova.*
- 4. Pro případ nesplnění této podmínky se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý nesplněný započatý rok, po který nebude předmět převodu v době udržitelnosti užíván v souladu s čl. II. ve smyslu bodu II.2 této smlouvy. Strany sjednávají, že porušením závazku udržitelnosti není (i) krátkodobé přerušení či omezení poskytování předmětných služeb v předmětu převodu v souvislosti s prováděním oprav, úprav*

či údržby předmětu převodu, a to zejména v důsledku zásahu vyšší moci, ani (ii) přiměřené omezení poskytovaných služeb, jestliže se oproti stavu při uzavření této smlouvy zásadně změnila okolnosti, které jsou relevantní pro financování poskytování předmětných služeb, a po kupujícím v důsledku takové změny nebude možné spravedlivě požadovat poskytování služeb v plném rozsahu upraveném zákonem o sociálních službách. I v případě omezení služeb podle bodu ad (ii) v předchozí větě platí, že v Domově bude provozováno alespoň 70 lůžek.

5. Prodávající je oprávněn požadovat přístup do předmětu převodu za účelem kontroly, zda kupující užívá předmět převodu k dohodnutému účelu, a to po celou dobu udržitelnosti. Termín prohlídky prodávající oznámí kupujícímu v dostatečném časovém předstihu min. 5 pracovních dnů popř. může prodávající požadovat doklady prokazující naplnění účelu dle této smlouvy, pokud je lze na kupujícímu spravedlivě požadovat. Při takové prohlídce bude prodávající respektovat soukromí klientů v Domově, jakož i povinnost mlčenlivosti kupujícího či příslušného provozovatele Domova, zejména ve vztahu k údajům o klientech a zaměstnancích.

## **VII.**

### **Další podmínky prodeje**

1. Kupující se zavazuje získat stavební povolení k výstavbě Domova do 2 let od podpisu této kupní smlouvy. Pro případ nesplnění této podmínky se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý rok prodlení. Pokud kupující nesplní tuto podmínku do 4 let od podpisu kupní smlouvy, je prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit.
2. Kupující se zavazuje získat kolaudační souhlas nebo jiné rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu opravujícího kupujícího k užívání Domova do 3 let od právní moci stavebního povolení. Pro případ nesplnění této podmínky se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý rok prodlení.

## **VIII.**

### **Prohlášení smluvních stran,**

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) na předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy nevážnou žádná, a to ani budoucí či podmíněná práva třetích osob, zejména žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva,
  - b) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se této smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.), a/nebo které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu převodu,
  - c) po uzavření této smlouvy do doby provedení vkladu do katastru nemovitostí nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu apod.
  - d) že v rámci přípravy stavebních prací v rámci akce (netýká se realizace samotné prováděné kupujícími) „KASÁRNA JIČÍN – Výstavba dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství“ nejsou v předmětu převodu umísťovány žádné sítě technické infrastruktury vyjma sítí bezprostředně souvisejících s předmětem převodu (přípojky)
  - e) v předmětu převodu nejsou umístěny veřejné sítě technické infrastruktury (MOS, VO, voda a kanalizace) ve vlastnictví prodávajícího, nicméně na předmětu převodu se mohou

nacházet nezaměřené sítě technické infrastruktury související s bývalým provozem předmětu převodu (kasárna); prodávající však současně prohlašuje, že takové sítě, existují-li, jsou součástí předmětu převodu vyjma rozvaděče na p. p. č. 615/3, přes který je připojen Veřejný telefonní automat (dále jen VTA) včetně kabelů, který je ve vlastnictví společnosti CETIN a.s., a přejdou tak společně s předmětem převodu do vlastnictví kupujícího a kupující tak bude oprávněn jimi volně disponovat; tyto sítě ani jejich části tak nejsou ve vlastnictví či užívacím právu žádné třetí osoby a nejsou tak s nimi spojena žádná věcná břemena ani jiná užívací či jiná práva třetích osob, která by kupující byl povinen strpět či kterými by byl omezen,

- f) předmět převodu specifikovaný v článku I. této smlouvy se nachází ve II. Ochranném pásmu MPR Jičín,
- g) 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 převodu např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů,
- h) k předmětu převodu ani jeho části nemá předkupní právo žádná osoba ani stát nebo jiný orgán veřejné moci či úřad,
- i) neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu převodu a zahájení takových řízení ani nehrozí,
- j) mu není známo, že by předmět převodu byl podle českých právních předpisů týkajících se životního prostředí jakkoli znečištěn, zejména mu není známo, že by se na něm nacházely jakékoliv toxické látky;
- k) na kupujícího nepřejdou žádné závazky vzniklé při provozování předmětu převodu v době výkonu vlastnického práva prodávajícího
- l) neobdržel žádný příkaz orgánu ohledně dekontaminace či jiné obdobné úpravy předmětu smlouvy.
- m) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

2. Kupující prohlašuje, že:

- a) stav předmětu převodu je mu znám a v tomto stavu jej kupuje,
- b) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené,
- c) neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu,
- d) nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něho byl podán insolvenční návrh.

3. Kupující a prodávající každý za sebe prohlašují, že žádný z nich není v úpadku, není na jejich majetek veden konkurs, není proti nim vedena exekuce ani výkon rozhodnutí a neexistuje právní titul, na základě kterého by proti nim exekuce nebo výkon rozhodnutí mohly být vedeny a nemají dluhy na daních, které jsou důvodem pro nařízení exekučního řízení, řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění. Pokud by se toto tvrzení prokázalo nepravdivým, má druhá strana právo od této kupní smlouvy odstoupit.

## IX.

### Společná ustanovení

1. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího.

- 2. Odstoupení sjednané v této smlouvě musí být vždy učiněno písemně; účinky odstoupení nastávají dnem doručení druhé smluvní straně.*
- 3. Prodávající prohlašuje, že byly v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a vyhláškou č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov zpracovány průkazy energetické náročnosti budov zpracované Ing. Davidem Knillem, Osvědčení MPO č. 265. Před podpisem byly tyto průkazy energetické náročnosti budovy ze dne 13. 06. 2015 včetně protokolu k průkazu energetické náročnosti budovy předány kupujícímu, což kupující svým podpisem výslovně stvrzuje.*

## **X.**

### **Nabytí vlastnického práva**

- 1. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího, se zřízením výhrady zpětné koupě a zákazem zcizení podle této smlouvy do katastru nemovitostí.*
- 2. Návrh na vklad vlastnického práva se zřízením výhrady zpětné koupě a zákazem zcizení bude podepsán prodávajícím a kupujícím současně s podpisem této smlouvy.*
- 3. Návrh na zahájení řízení o vkladu práva vlastnického, se zřízením výhrady zpětné koupě a zákazem zcizení podepsaný oběma smluvními stranami do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, je oprávněn a povinen podat prodávající do 10 pracovních dnů po úhradě celé kupní ceny dle čl. III této smlouvy, v případě prodlení prodávajícího může tento návrh podat kupující. Kupující se zavazuje uhradit správní poplatek s tím spojený.*
- 4. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné k provedení vkladu bodu X. 1 výše, podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, neprodleně poté co se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly.*
- 5. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na vklad vlastnického práva, se zřízením výhrady zpětné koupě a zákazem zcizení dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.*
- 6. Nebezpečí škody na předmětných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem převzetí předmětných nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že předmětné nemovitosti předá prodávající kupujícímu do deseti dnů ode dne uhrazení doplatku kupní ceny dle bodu III.2 písm. c) této smlouvy, a to na základě výzvy prodávajícího k převzetí. V případě, že se strany nedohodnou na dni a době předání předmětných nemovitostí nebo prodávající nebo kupující odepre součinnost při předání a převzetí předmětných nemovitostí, bude dnem předání den podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to v 10 hod.. Předání předmětných nemovitostí bude spočívat ve fyzické prohlídce předmětu převodu a sepsání předávacího protokolu, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.*

**XI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. *Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.*
2. *Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.*
3. *Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve třech vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení bude použito jako příloha návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.*
4. *Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Jičína usnesením č..... ze dne .....*
5. *Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).*
6. *Kupující bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné předem městu písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.*
7. *Plnění stran v rámci předmětu této smlouvy před účinností smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou. Pro případ, kdy by došlo k situaci předvídané v ust. § 7 odst. 1 nebo 2 zákona o registru smluv (zrušení smlouvy od počátku), se smluvní strany zavazují jednat takovým způsobem, aby došlo ke konvalidaci následků, zejména dohodou upravit již poskytnutá plnění (tj. plnění ze zrušené smlouvy), popř. upravit plnění, které má být teprve poskytnuto.*
8. *Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.*

V Jičíně dne:

V ..... dne:

.....  
Město Jičín

.....  
SeneCura s.r.o.“

\*\*\*

## VII. Odstoupení

1. Budoucí prodávající má právo od této budoucí smlouvy odstoupit v případě, že:
  - a) nedojde k uhrazení zálohy na kupní cenu dle bodu IV. 2 písm. b) této smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě 10 pracovních dní, která uplyne po doručení písemné výzvy k úhradě zálohy budoucímu kupujícímu,
  - b) nedojde z důvodů na straně budoucího kupujícího k převodu předmětných nemovitostí do 3 let od podpisu této budoucí smlouvy (převodem dle této smlouvy se rozumí podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí); bod VIII.5 zůstává tímto ustanovením nedotčen.
  
2. Budoucí kupující má právo od této budoucí smlouvy odstoupit v případě, že:
  - a) nedojde ke vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch budoucího kupujícího z důvodu na straně budoucího prodávajícího ani do 3 let od uzavření této budoucí smlouvy; a/nebo, že
  - b) se prokáže, že některé z prohlášení budoucího prodávajícího uvedených v této smlouvě a/nebo v návrhu kupní smlouvy v článku VI shora je nesprávné, nepravdivé či neúplné.
  
3. Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy do 3 let od podpisu budoucí smlouvy z důvodu na straně budoucího kupujícího, bude částka ve výši 300.000,- Kč považována za smluvní pokutu, kterou je oprávněn budoucí prodávající započíst na kupujícím uhrazenou zálohu na kupní cenu.
  
4. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen se závěry Hydrogeologického průzkumu s vyhodnocením aktuálního stavu životního prostředí z roku 2004. Budoucí prodávající prohlašuje, že mu není známa žádná jiná ekologická zátěž, kromě zátěže shledané v uvedeném hydrogeologickém průzkumu, ale která se netýká nemovitostí, jež jsou předmětem převodu. Prohlášeními podle tohoto odstavce 4. nejsou dotčena ustanovení odstavce 5. tohoto článku VII.
  
5. Budoucí kupující je oprávněn na předmětných nemovitostech bezodkladně po uzavření této smlouvy, nejpozději však do posledního dne 4. měsíce po uzavření této smlouvy, provést či nechat provést k tomu kvalifikovanou třetí osobou odsouhlasenou budoucím prodávajícím bezodkladně, nejpozději do 5 pracovních dnů, po předložení odpovídajícího návrhu budoucím kupujícím, ekologický audit zaměřený na ověření přítomnosti případných ekologických zátěží, jako jsou například přítomnost odpadů či kontaminace ropnými či jinými látkami, v předmětu převodu. Pokud takový audit neukáže přítomnost odpadů či kontaminace či jiné ekologické zátěže, ponese náklady na něj budoucí kupující. Pokud však takový audit ukáže přítomnost odpadů či kontaminace či jiné ekologické zátěže, smluvní strany partnersky projednají (i) způsob jejich odstranění i (ii) rovnoměrné rozdělení nákladů na vypracování ekologického auditu, i (iii) to, zda a v jaké míře se na nákladech na odstranění takové zátěže bude podílet i budoucí kupující či zda tyto náklady v plné míře ponese a/nebo budoucímu kupujícímu poskytne náhradu budoucí prodávající; součástí takové dohody bude i případná úprava prohlášení budoucího prodávajícího obsažená v článku VIII odst. 1 písm. (j) kupní smlouvy. Pokud se strany ve smyslu předchozí věty nedohodnou bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 4 měsíců, poté, kdy budoucí kupující k takovým jednáním budoucího prodávajícího vyzve, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a budoucí

prodávající je v takovém případě povinen mu poskytnout v plném rozsahu náhradu za náklady vynaložené na provedení takového ekologického auditu.

### **VIII. Společná ustanovení**

1. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího.
2. Odstoupení sjednané v této smlouvě musí být vždy učiněno písemně; účinky odstoupení nastávají dnem doručení druhé smluvní straně.
3. Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu trvání účinnosti této budoucí smlouvy:
  - a) nepřevéde vlastnická práva ani jiná práva k předmětným nemovitostem specifikovaným v článku II. této budoucí smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu budoucího kupujícího, a to bez ohledu na právní formu takového převodu (vklady do základního kapitálu právnických osob, dobrovolné dražby a podobně);
  - b) nezatíží předmětné nemovitosti specifikované v článku II. této budoucí smlouvy zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem nebo jakýmkoliv jiným právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu budoucího kupujícího.
4. Budoucí kupující prohlašuje, že má ke dni uzavření smlouvy zajištěny finanční prostředky k zajištění realizace projektu.
5. Budoucí kupující není v prodlení s plněním předmětu a podmínek smlouvy, jestliže dojde ke zdržení realizace projektu na odpovídajících úřadech, u dotčených orgánů státní správy či u ostatních účastníků řízení či v důsledku jejich jednání. Lhůty dle této smlouvy, zejména ty dle bodu VII.1.b), se prodlužují o dobu, po kterou byly či budou Stavební úřad, dotčené orgány či ostatní účastníci řízení, jejichž závazná stanoviska a vyjádření je budoucí kupující povinen opatřit, nečinné. Nečinností se pro účely tohoto ustanovení rozumí nedodržení lhůt stanovených právními předpisy pro vydání příslušného závazného stanoviska či vyjádření (obvykle 30 dnů). Pro účely tohoto ustanovení platí, že nečinnost je dána i po dobu, po kterou doba relevantního řízení přesáhne zákonem stanovenou lhůtu, tj. v případě územního rozhodnutí lhůtu dle ust. § 87 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon a v případě stavebního povolení lhůtu dle ust. § 112 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Budoucí kupující je povinen budoucího prodávajícího o prodloužení lhůty z důvodu nečinnosti dotčených orgánů informovat bez zbytečného odkladu poté, kdy se o této skutečnosti dozví. Smluvní strany na základě této skutečnosti uzavřou dodatek k této smlouvě. Toto ustanovení se uplatní i pro účely lhůt podle kupní smlouvy, a to především lhůt podle jejích bodů VII.1 a VII.2.
6. Po podpisu této smlouvy o budoucí smlouvě je budoucí kupující oprávněn požádat zejména o vydání územního rozhodnutí na „stavbu Domova“, jako stavbu trvalého charakteru a je povinen uhradit náklady s tímto úkonem související. Budoucí prodávající výslovně souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení, jejichž konečným výsledkem budou povolení umožňující realizaci výstavby Domova. Budoucí prodávající tímto výslovně souhlasí, aby příslušná rozhodnutí a povolení byla vydána a stavební úpravy Domova realizovány a zkolaudovány. Budoucí prodávající souhlasí s tím, aby budoucí kupující, jeho

zaměstnanci a další jím určené osoby vstupovaly na předmětné nemovitosti a nemovitosti uvedené v bodě II.1 této smlouvy za účelem přípravy výstavby Domova.

7. Budoucí kupující je povinen v rozsahu, v jakém to budou umožňovat platné a účinné právní předpisy, přijímat do Domova přednostně osoby s trvalým pobytem na území města Jičína nebo osoby s trvalým pobytem ve správním obvodu města Jičína jako obce s rozšířenou působností, které o takové přijetí projeví zájem a splní kritéria stanovená kupujícím v souladu s právními předpisy s tím, že toto ujednání kupujícím nebrání v tom, aby do Domova v rámci kapacitních možností přijal i další zájemce.
8. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že zřízení a provozování Domova je ve veřejném zájmu a zejména v obecném zájmu obyvatel Města Jičín a jeho okolí, a že tak bude budoucího kupujícího i případnou jeho dceřinou společností, která je stoprocentně vlastněna budoucím kupujícím, a která bude Domov provozovat, v mezích svých zákonných pravomocí, avšak aniž by se tím zavazoval k jakémukoliv finančnímu či materiálnímu plnění, podporovat.
9. Smluvní strany se dohodly, že následující závazky sjednané v této budoucí smlouvě uzavřením kupní smlouvy nezaniknou a zůstávají v platnosti i po tomto uzavření, a to po dobu udržitelnosti dle čl. VI. bod VI. odst. 2 této smlouvy: závazky dle čl. III bod 2 (fasády), čl. V bod 2 (teplovod), čl. VIII bod 7 (přednostní umístění občanu Jičína).

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Jednotlivá ustanovení smlouvy jsou oddělitelná v tom smyslu, že neplatnost některého z nich nepůsobí neplatnost smlouvy jako celku. Pokud by se v důsledku změny právní úpravy některé ustanovení smlouvy dostalo do rozporu s českým právním řádem (dále jen „**Kolizní ustanovení**“) a předmětný rozpor by působil neplatnost smlouvy jako celku, bude smlouva posuzována, jakoby kolizní ustanovení nikdy neobsahovala a vztah smluvních stran se bude v této záležitosti řídit obecně závaznými právními předpisy, pokud se smluvní strany nedohodnou na znění nového ustanovení, jež by nahradilo kolizní ustanovení.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí dle příslušného ustanovení zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí v platném znění bude budoucí kupující. V případě, že navzdory ujednání v předchozí větě bude podle právních předpisů účinných v době uzavření kupní smlouvy poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí budoucí prodávající, sjednávají smluvní strany, že tuto daň ponese v plném rozsahu budoucí kupující.
3. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 545 občanského zákoníku v tom rozsahu, že jejich právní jednání nebude vyvolávat právní následky plynoucí ze zvyklostí a zavedené praxe stran.
4. Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve dvou vyhotoveních s hodnotou originálu, a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
5. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.

6. Změny a doplňky této budoucí smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
7. Tato budoucí smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
8. Kupující bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné předem městu písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato budoucí smlouva byla sepsána po řádném projednání, a že tuto budoucí smlouvu uzavírají na základě své svobodné a vážné vůle, ne pod nátlakem a za nápadně nevýhodných podmínek, což poté, co si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem, stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 11. 6. 2018

.....  
Město Jičín  
JUDr. Jan Malý, starosta

V Jičíně dne 11. 6. 2018

Za SeneCura s. r. o.:

.....  
Anton Kellner, jednatel

.....  
Ing. arch. Pantelis Larcou, jednatel

Příloha č. 1  
Smlouvy o smlouvě budoucí kupní  
Vymezení předmětu – zákres do snímku z mapy

XX

Příloha č. 2  
Smlouvy o smlouvě budoucí kupní  
Koordinační situace stavby

XX

Příloha č. 3  
Smlouvy o smlouvě budoucí kupní  
Situační výkres

XX