



# SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ



uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku  
mezi těmito smluvními stranami

**Město Ústí nad Orlicí**

**IČ: 00279676**

**DIČ: CZ00279676**

se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24  
zastoupené starostou města panem Petrem Hájkem  
(dále též „**Budoucí prodávající**“)

a

**DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.**

**IČ: 24795020**

se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856  
zastoupená statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem  
jednající na účet podfondu  
DEKINVEST podfond Alfa,  
Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00  
DIČ: CZ 699000797

(dále též „**Budoucí kupující**“)

každá z výše uvedených osob dále také jako „**Smluvní strana**“ a společně též jako „**Smluvní strany**“.

## I.

### Předmět a účel budoucího prodeje

1.1 Budoucí prodávající je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek p.č. 291/34 – orná půda o výměře 3.537 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 291/35 - orná půda o výměře 6.268 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 291/36 - orná půda o výměře 3.975 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 291/37 - orná půda o výměře 722 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 291/38 - orná půda o výměře 12.914 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 680 – ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, o výměře 534 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 542 - orná půda o výměře 18.453 m<sup>2</sup>

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 v obci Ústí nad Orlicí pro katastrální území Hylváty u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí. Geometrickým plánem č. 1394-356/2017 vyhotoveným společností GEODÉZIE ÚnO s.r.o., se sídlem Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí, vznikla rozdělením pozemku p.č. 542 – orná půda o původní výměře 18.453 m<sup>2</sup>, mimo jiné, nová pozemková parcela č. 542/1 – orná půda, o výměře 16.410 m<sup>2</sup>. Geometrický plán č. 1394-356/2017 tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy jako její nedílnou součást.

1.2 Pozemky p.č. 291/34, p.č. 291/35, p.č. 291/36, p.č. 291/37, p.č. 291/38, p.č. 680 a nový pozemek č. 542/1, vzniklý z pozemku p.č. 542 jsou pro účely této smlouvy dále označovány jako *předmětné pozemky*.

1.3 Tato Smlouva o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Smlouva“) se uzavírá za účelem realizace záměru Budoucího kupujícího vybudovat „Prodejního centrum pro dům a zahradu“ dle závazné nabídky 04/2018 vedené Budoucím prodávajícím pod čj. MUUO/14304/2018/MPO ze dne 19.04.2018.

1.4 Budoucí kupující má zájem za podmínek níže uvedených koupit od Budoucího prodávajícího *předmětné pozemky* specifikované v čl. I. odst. 1.1 a odst. 1.2 této Smlouvy. Budoucí kupující prohlašuje, že si *předmětné pozemky* prohlédl a seznámil se s jejich stavem, včetně jejich součástí a příslušenství, trvalých porostů a úprav.

1.5 Smluvní strany ujednávají, že budoucí prodej *předmětných pozemků* bude uskutečněn pouze za předpokladu, že Budoucí kupující splní níže uvedené podmínky Budoucího prodávajícího.

## II.

### Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní

2.1 V případě, že budou splněny níže uvedené podmínky, jsou Budoucí prodávající a Budoucí kupující povinni uzavřít budoucí smlouvu kupní, a to do šedesáti dnů ode dne, kdy bude některé ze Smluvních stran doručena písemná výzva druhé Smluvní strany k uzavření budoucí smlouvy kupní.

2.2 Výzvu k uzavření budoucí smlouvy kupní je oprávněna učinit kterákoliv ze Smluvních stran s tím, že tato výzva může být doručena druhému účastníkovi Smlouvy nejdříve po splnění všech podmínek dle čl. II. odst. 2.3 Smlouvy, nejpozději však do šedesáti dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí [viz čl. II. odst. 2.3 písm. a) Smlouvy]. Nevyzve-li oprávněná Smluvní strana druhou Smluvní stranu k uzavření budoucí smlouvy kupní včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní zaniká. Budoucí kupující je povinen informovat Budoucího prodávajícího o vydání pravomocného Územního rozhodnutí nejpozději do 5-ti dnů ode dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí. V případě prodloužení s oznámením se Budoucímu prodávajícímu prodlužuje lhůta k učinění výzvy k uzavření budoucí smlouvy kupní, a to o dobu prodloužení Budoucího kupujícího.

2.3 Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní:

a) Budoucí kupující obstará vydání pravomocného Územního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení umístění stavby, jejíž výstavba bude součástí realizace záměru Budoucího kupujícího specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy, na *předmětných pozemcích* (dále jen „Územní rozhodnutí“), nejpozději do dvou let od podpisu této Smlouvy, jestliže se Smluvní strany nedohodnou později jinak. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná lhůta se v odůvodněných případech může na základě dodatku k této Smlouvě prodloužit o dobu trvání objektivních překážek, okolností a/nebo

skutečností bránících vydání Územního rozhodnutí (např. námitky účastníků řízení apod.), k nimž došlo zcela bez zavinění Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je v případě nastalých překážek, okolností a/nebo skutečností bránících vydání Územního rozhodnutí povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat Budoucího prodávajícího o těchto překážkách a tyto překážky odpovídajícím způsobem Budoucímu prodávajícímu doložit.

b) Stavba dle záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy na *předmětných pozemcích* bude v projektové dokumentaci, vypracované pro účely územního řízení a stavebního povolení, vymezena tak, aby byla v souladu s územním plánem, v souladu se záměrem Budoucího kupujícího uvedeným v jeho nabídce na koupi *předmětných pozemků*, v souladu s předmětem činnosti Budoucího kupujícího dle zápisu v obchodním, živnostenském nebo jiném veřejném rejstříku a v souladu s faktickou obchodní nebo jinou činností Budoucího kupujícího tak, jak byl Budoucí kupující v obchodním, živnostenském nebo jiném veřejném rejstříku zapsán a jak faktickou obchodní nebo jinou činnost vykonával ke dni podání nabídky na koupi *předmětných pozemků*. Budoucí kupující se zavazuje předložit příslušnou projektovou dokumentaci Budoucímu prodávajícímu nejpozději do deseti pracovních dnů po jejím vyhotovení. Projektová dokumentace bude tvořit přílohu k budoucí smlouvě kupní.

c) Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu sjednanou kupní cenu nejpozději do patnácti dnů ode dne vydání příslušného pravomocného Územního rozhodnutí.

2.4 Budoucí smlouva kupní bude uzavřena ve znění přílohy č.1 (Vzor Kupní smlouvy) k této Smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v textu budoucí smlouvy kupní týkající se zejména výstavby záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 na *předmětných pozemcích* a dalších případných skutečností, budou do textu budoucí smlouvy kupní doplněny a upřesněny Budoucím prodávajícím tak, aby korespondovaly se skutečným stavem existujícím v době uzavírání budoucí smlouvy kupní, a podle pravidel dohodnutých touto Smlouvou. Ustanovení budoucí smlouvy kupní se mohou od této Smlouvy a od vzoru uvedeného v příloze č. 1 (Vzor Kupní smlouvy) této Smlouvy odchýlit jen z důvodů případných drobných faktických či technických změn nastalých v souvislosti s realizací záměru, nebo z důvodu změn právních předpisů, nesmí se však změnit podstatné náležitosti budoucí smlouvy kupní, zejména kupní cena.

### III.

#### Odstoupení od Smlouvy

3.1 Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v následujících případech:

a) poruší-li Budoucí kupující povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní způsobem a ve lhůtě podle této Smlouvy;

b) bude pravomocně rozhodnuto o prohlášení úpadku Budoucího kupujícího v rámci insolvenčního řízení, bude-li zastaveno insolvenční řízení Budoucího kupujícího z důvodu nedostatku majetku nebo prováděna exekuce/výkon rozhodnutí na pohledávku vyšší než 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých);

c) projektová dokumentace, týkající se výstavby záměru na *předmětných pozemcích*, předložená příslušnému stavebnímu úřadu pro účely územního řízení a stavebního povolení,

bude v rozporu s ust. čl. II. odst. 2.3 písm. b) Smlouvy;

d) poruší-li Budoucí kupující povinnosti dle této Smlouvy v souvislosti s obstaráním pravomocného Územního rozhodnutí a podmínek výstavby záměru na *předmětných pozemcích* [viz. čl. II. odst. 2.3 písm. a) a b) Smlouvy];

e) nedojde k zaplacení kupní ceny dle čl. II. odst. 2.3 písm.c) Smlouvy;

f) bude-li z objektivních skutečností vyplývat, že Budoucí kupující nebude schopen dostát řádně a včas svým závazkům dle této smlouvy;

g) poruší-li Budoucí kupující jakýkoliv jiný závazek uvedený v této Smlouvě a nápravu nezjedná ani do deseti kalendářních dnů ode dne, kdy jej Budoucí prodávající vyrozumí o porušení konkrétního závazku.

3.2 Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, dojde-li k zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle budoucí smlouvy kupní, a nebude-li možné odstranit překážky bránící povolení vkladu práva ve prospěch Budoucího kupujícího.

3.3 V případě odstoupení od této Smlouvy se Smluvní strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy nejpozději do šedesáti kalendářních dnů ode dne účinnosti odstoupení tak, aby žádné ze Smluvních stran nevzniklo bezdůvodné obohacení. Případně zaplacená kupní cena (její část) bude Budoucímu kupujícímu vrácena. Odstoupením od této Smlouvy není dotčena platnost nároku na zaplacení sjednaných smluvních pokut v případě, že k porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy došlo před účinností odstoupení. Tento odstavec je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě odstoupení od této Smlouvy nemá Budoucí kupující nárok na jakékoli úroky z již zaplacených plateb, ani na náhradu nákladů vynaložené v souvislosti s realizací záměru a/nebo ušlého zisku.

#### IV.

##### Smluvní pokuty

4.1 V případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost uzavřít budoucí kupní smlouvu ve lhůtě dle čl. II. odst. 2.1 Smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Vedle smluvní pokuty má Budoucí prodávající právo na náhradu škody, která mu porušením této povinnosti vznikne.

4.2 Pokud Budoucí kupující dále poruší některou z následujících povinností:

a) poruší-li Budoucí kupující povinnosti dle této Smlouvy v souvislosti s obstaráním pravomocného Územního rozhodnutí a podmínek výstavby záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy [viz. čl. II. odst. 2.3 písm. a) a b) Smlouvy];

b) projektová dokumentace, týkající se výstavby záměru na *předmětných pozemcích*, předložená příslušnému stavebnímu úřadu pro účely územního řízení a stavebního povolení, bude v rozporu s ust. čl. II. odst. 2.3 písm. b) Smlouvy;

c) nedojde k zaplacení kupní ceny dle čl. II. odst. 2.3 písm.c) Smlouvy;

d) poruší-li Budoucí kupující jakýkoliv jiný závazek uvedený v této Smlouvě a nápravu nezjedná

ani do deseti kalendářních dnů ode dne, kdy jej Budoucí prodávající vyrozumí o porušení konkrétního závazku;

uhradí Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,-Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Vedle smluvní pokuty má Budoucí prodávající právo na náhradu škody, která mu porušením této povinnosti vznikne.

## V.

### Kupní cena

Kupní cena *předmětných pozemků* se sjednává ve výši **20.026.710,-Kč** (slovy: Dvacet milionů dvacet šest tisíc sedm set deset korun českých) **včetně DPH** v zákonné výši (tj. kupní cena ve výši 16.551.000 Kč bez DPH a 21 % DPH ve výši 3.475.710 Kč). Kupní cena *předmětných pozemků* bude uhrazena v souladu s čl. II. odst. 2.3 písm. c) Smlouvy, tedy nejpozději do patnácti dnů ode dne vydání příslušného pravomocného Územního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení umístění stavby na *předmětných pozemcích*, a to na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. 19-420611/0100, vedený u Komerční banky v Ústí nad Orlicí, VS bude přidělen na základě daňového dokladu. Smluvní strany berou na vědomí, že část Kupní ceny ve výši 500.000,-Kč byla uhrazena Budoucím kupujícím před uzavřením této Smlouvy formou započtení kauce složené Budoucím kupujícím v souvislosti s podanou nabídkou Budoucího kupujícího.

## VI.

### Prohlášení Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího

6.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k *předmětným pozemkům* k dnešnímu dni nepozbyl a že mu není známo, že by na *předmětných pozemcích* vázla zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva stavby, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob, např. práva plynoucí z nájmu, podnájmu, pachtu, výprosy, výpůjčky, užívání či obdobného právního vztahu, která by bránila Budoucímu kupujícímu v realizaci jeho záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy, vyjma zatížení v podobě vedení inženýrských sítí vodovodu, sdělovacího kabelu a vedení vysokého napětí, jejichž grafické vymezení tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, přičemž právo umístění těchto inženýrských sítí není zapsáno v katastru nemovitostí.

6.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do převodu vlastnického práva na Budoucího kupujícího na základě budoucí smlouvy kupní, jakýmkoliv způsobem nezmění právní stav *předmětných pozemků*, tedy *předmětné pozemky* zejména nezatíží zástavním právem či věcnými břemeny (vyjma případu dle odst. 6.3 tohoto článku) a nebude-li to nutné z důvodů stanovených právními předpisy, závazným rozhodnutím správního orgánu či soudu a/nebo za účelem odvrácení hrozící škody, nezmění ani faktický stav *předmětných pozemků*. V případě, že tuto svoji povinnost Budoucí prodávající poruší, je oprávněn Budoucí kupující od této Smlouvy odstoupit.

6.3 Smluvní strany berou na vědomí, že *předmětné pozemky* mohou být na základě dohody Smluvních stran do doby jejich převodu zatíženy věcnými břemeny pro umístění a vedení inženýrských sítí pro účely výstavby záměru na *předmětných pozemcích*.

6.4 V případě odstoupení Budoucího kupujícího od smlouvy podle tohoto článku Smlouvy platí úprava vzájemných práv a povinností, jmenovitě co do předání *předmětných pozemků* zpět Budoucímu prodávajícímu, obsažená v čl. VII. Smlouvy.

## VII.

### Předání předmětných pozemků

*Předmětné pozemky* budou Budoucímu kupujícímu předány nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k *předmětným pozemkům* do katastru nemovitostí dle budoucí smlouvy kupní, uzavřené na základě této Smlouvy. O předání a převzetí *předmětných pozemků* bude mezi smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s příloženými fotografiemi *předmětných pozemků* v době předání. Nebudou-li *předmětné pozemky* mezi smluvními stranami předány ve sjednaném termínu, má se za to, že předání *předmětných pozemků* ve sjednaném termínu bylo uskutečněno.

## VIII.

### Rozhodné právo a rozhodování sporů

8.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).

8.2 Případné spory mezi Smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody Smluvních stran soud místně příslušný podle sídla Budoucího prodávajícího.

## IX.

### Schvalovací doložka

Záměr prodeje *předmětných pozemků* byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od 20.02.2018 do 23.04.2018. Smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 25.6.2018, usnesením č. 564/23/24/2018.

## X.

### Závěrečná ustanovení

10.1 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze Smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku.

10.2 Smluvní strany se vzdávají jakéhokoliv práva na zrušení Smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této Smlouvy v hrubém nepoměru a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1793 až 1796 občanského zákoníku.

10.3 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že adresy, uvedené ve Smlouvě, jsou adresami, na kterých budou přebírat poštu (dále jen „kontaktní adresa“). V případě, že dojde ke změně kontaktní adresy některé ze Smluvních stran, je tato Smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o

změně kontaktní adresy (dále jen „změněná adresa“) druhou Smluvní stranu Smlouvy. Jakákoliv zásilka, odeslaná jednou ze Smluvních stran Smlouvy druhé Smluvní straně Smlouvy na kontaktní adresu či na změněnou adresu, se považuje za doručenou desátým dnem ode dne odeslání zásilky, nebude-li prokázáno doručení dřívější.

10.4 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění Smlouvy.

10.5 Jestliže jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou nebo se stanou zcela nebo částečně neplatnými nebo jestliže v této smlouvě nějaké ustanovení zcela chybí, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného či chybějícího ustanovení dohodnou Smluvní strany nejpozději ve lhůtě 10 dnů od tohoto zjištění neprodleně takové platné ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení. To neplatí v případě, že by byl narušen účel Smlouvy a podstatná ujednání Smlouvy. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy.

10.6 Měnit nebo doplňovat text Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou schváleny příslušnými orgány Budoucího prodávajícího a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

10.7 Pokud dojde k rozporu mezi textem této Smlouvy a budoucí smlouvy kupní, mají přednost ustanovení budoucí kupní smlouvy.

10.8 Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv a nabývá účinnosti dnem zveřejnění.

10.9 Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

10.10 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že Smlouva byla sepsána dle jejich vzájemné dohody, pravé, svobodné a vážné vůle, určitě a nikoliv v tísní či z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení či lehkomyšlnosti, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Ústí nad Orlicí dne ..... 28 -06- 2018

\_\_\_\_\_  
Město Ústí nad Orlicí  
zastoupené starostou města Petrem Hájkem



V Praze dne ..... - 6 -06- 2018

\_\_\_\_\_  
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
zastoupený statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem

# KUPNÍ SMLOUVA - vzor

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

**Město Ústí nad Orlicí**

**IČ: 00279676**

**DIČ: CZ00279676**

se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24

zastoupené .....

jako prodávající

a

.....

**IČ:** .....

**DIČ:** .....

se sídlem .....

zastoupen .....

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném .....

jako kupující

prodávající a kupující dále společně jen jako „Smluvní strany“

## I.

### Předmět a účel koupě

1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemku p.č. 291/34 – orná půda o výměře 3.537 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 291/35 - orná půda o výměře 6.268 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 291/36 - orná půda o výměře 3.975 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 291/37 - orná půda o výměře 722 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 291/38 - orná půda o výměře 12.914 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 680 – ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, o výměře 534 m<sup>2</sup>
- pozemku p.č. 542 - orná půda o výměře 18.453 m<sup>2</sup>

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 v obci Ústí nad Orlicí pro katastrální území Hylváty u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí. Geometrickým plánem č. 1394-356/2017 vyhotoveným společností GEODÉZIE ÚnO s.r.o., se sídlem Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí, vznikla rozdělením pozemku p.č. 542 – orná půda o původní výměře 18.453 m<sup>2</sup>, mimo jiné, nová pozemková parcela č. 542/1 – orná půda, o výměře 16.410 m<sup>2</sup>. Geometrický plán č. 1394-356/2017 tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy jako její nedílnou součást.

1.2 Předmětem kupní smlouvy je prodej a koupě výše specifikovaných pozemků p.č. 291/34, p.č. 291/35, p.č. 291/36, p.č. 291/37, p.č. 291/38, p.č. 680 a nově vzniklého pozemku p.č. 542/1, o výměře 16.410 m<sup>2</sup> v obci Ústí nad Orlicí a katastrálním území Hylváty (dále pouze „*Pozemky*“).

1.3 Tato Smlouva se uzavírá za účelem realizace následujícího záměru kupujícího na *Pozemcích*, jejichž prodej je předmětem této Smlouvy.....

.....  
.....  
.....  
.....

## II.

### Obsah kupní smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou kupujícímu *Pozemky*, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, podle stavu dnešního, jak je oběma smluvními stranám znám, v těch mezích a hranicích, jak prodávající *Pozemky* vlastnil a užíval, nebo k tomu byl oprávněn.

2.2 Kupující *Pozemky* včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenstvím, za sjednanou kupní cenu, jak je uvedena v článku III. této smlouvy, kupuje, přijímá a nabývá do svého vlastnictví.

## III.

### Kupní cena

3.1 Smluvní strany ujednávají, že kupní cena *Pozemků* se všemi jejich součástmi činí .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) + DPH (dále pouze „Kupní cena“).

3.2 Kupní cena byla v celém rozsahu kupujícím uhrazena prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne ..... bezhotovostním převodem na účet prodávajícího č. ...., vedeným u ..... VS .....

## IV.

### Prohlášení smluvních stran

4.1 Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na *Pozemcích* vázly dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti, vyjma zatížení v podobě vedení inženýrských sítí vodovodu,

sdělovacího kabelu a vedení vysokého napětí, jejichž grafické vymezení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, přičemž právo umístění těchto inženýrských sítí není zapsáno v katastru nemovitostí.

Prodávající seznámil kupujícího se stavem *Pozemků*.

4.2 Kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s věcným stavem *Pozemků* jejich důkladnou prohlídkou, tento stav je mu tedy znám, nemá proti němu výhrad či připomínek a v tomto stavu *Pozemky* rovněž přijímá.

## V.

### Práva a povinnosti Smluvních stran

5.1 Kupující se touto Smlouvou zavazuje, že ve lhůtě do 1 roku od podpisu této Smlouvy na *Pozemcích* zahájí stavbu dle záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy (dále jen Stavba). Zahájením Stavby se pro účely této Smlouvy rozumí provedení Stavby alespoň do fáze hrubé stavby včetně zhotovení stropních konstrukcí nad prvním nadzemním podlažím.

5.2 Kupující se touto Smlouvou zavazuje, že ve lhůtě do 2 let od podpisu této smlouvy na *Pozemcích* dokončí Stavbu. Dokončením Stavby se pro účely této Smlouvy rozumí provedení Stavby do fáze, kdy bude provedena celá Stavba a nabude právní moci kolaudační rozhodnutí nebo bude vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno užívání stavby. Kolaudačním rozhodnutím se pro účely tohoto ustanovení rozumí také rozhodnutí, kterým se povolí předčasné užívání stavby.

5.3 Stavba dle odstavců 5.1 a 5.2 tohoto článku bude provedena dle projektu pro územní řízení a stavební povolení - ....., zpracovaného společností ....., IČ ....., ..... v ..... pod číslem zakázky ....., který tvoří přílohu č. 3 jako nedílnou součást této Smlouvy.

5.4 Pro případ, že dojde k jakékoliv změně v projektu, uvedeném v čl. V. odst. 5.3 této Smlouvy, není kupující oprávněn provést změnu výstavby dle změny projektu bez předchozího výslovného písemného souhlasu prodávajícího. Poté, kdy bude na základě projektu pro územní řízení a stavební povolení vyhotoven projekt pro provádění stavby, zavazuje se kupující prodávajícího s tímto projektem bezodkladně seznámit. Bez výslovného písemného souhlasu prodávajícího s obsahem prováděcího projektu není kupující oprávněn Stavbu provést. Prodávající projekt odsouhlasí, pokud tento projekt nebude v rozporu s projektem uvedeným v čl. V., odst. 5.3 této Smlouvy.

5.5 Dojde-li na straně kupujícího k prodlení s plněním povinností dle čl. V. odst. 5.1 až 5.3 této Smlouvy v důsledku jím nezaviněných objektivních skutečností – překážek bránících zdárnému zahájení, pokračování či dokončení Stavby, či překážek při zajištění stavebního povolení, je povinností kupujícího informovat prodávajícího o těchto překážkách a tyto překážky odpovídajícím způsobem prodávajícímu doložit. V odůvodněných případech může být mezi účastníky sepsán dodatek k této smlouvě, kterým se prodlouží lhůty uvedené v prvních dvou odstavcích tohoto článku o dobu trvání těchto překážek.

5.6 Kupující se zavazuje v souvislosti s výstavbou Stavby nejpozději ve lhůtě pro dokončení Stavby (viz. čl. V. odst. 5.2 této Smlouvy) provést na své náklady přípojky inženýrských sítí elektřiny,

plynu, vody a kanalizace. Kupující se před uzavřením této smlouvy seznámil s napojovacími místy a podmínkami připojení inženýrských sítí.

5.7 Kupující se zavazuje v souvislosti s realizací záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy nejpozději ve lhůtě pro dokončení Stavby (viz. čl. V. odst. 5.2 této Smlouvy) na své náklady vybudovat dešťovou kanalizaci, a to na základě projektové dokumentace předané ze strany prodávajícího.

5.8 Kupující se dále zavazuje po kolaudaci stavby dešťové kanalizace (viz čl. V. odst. 5.7 této Smlouvy) převést kanalizaci bezúplatně do vlastnictví prodávajícího, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

5.9 Kupující se zavazuje po nabytí vlastnického práva k *Pozemkům* nepřevést vlastnické právo k *Pozemkům* na třetí osobu, a to minimálně do té doby, dokud nebude dokončena Stavba.

5.10 Smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo ve prospěch prodávajícího. Kupující má povinnost nabídnout *Pozemky* ke koupi prodávajícímu, pokud by chtěl kupující *Pozemky* zcizit třetí osobě (koupěchtivému), a to za cenu sjednanou s koupěchtivým nebo za cenu v místě a čase obvyklou, přičemž rozhodná je cena nižší. Předkupní právo prodávajícího je tedy rozšířeno na všechny způsoby zcizení *Pozemků*. Předkupní právo prodávajícího zanikne okamžikem dokončení Stavby.

## VI.

### Smluvní pokuty

6.1 Pro případ, že kupující nesplní povinnost uvedenou v čl. V., odst. 5.1 této Smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

6.2 Pro případ, že kupující nesplní povinnost uvedenou v čl. V., odst. 5.2 této Smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

6.3 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.4 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč.

6.4 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.6 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

6.5 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.7 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

6.6 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.8 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

6.7 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.9 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,-Kč.

6.8 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.10 se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,-Kč.

## VII.

### Odstoupení od smlouvy

7.1 Pro případ, že kupující nesplní povinnost uvedenou v čl. V., odst. 5.1 nebo odst. 5.2 této Smlouvy, je prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy.

7.2 Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy i v případě, že dojde k jakékoliv změně v projektu, uvedeném v čl. V. odst. 5.3 této Smlouvy bez předchozího výslovného písemného souhlasu prodávajícího.

7.3 V případě odstoupení od této Smlouvy některou ze Smluvních stran před zahájením stavebních či výkopových prací na *Pozemcích*, zavazuje se kupující uvést *Pozemky* do původního stavu, prostého jakýchkoliv právních vad (zejména zástavních práv a věcných břemen), a takto je vrátit prodávajícímu do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pokud kupující svoji povinnost uvést *Pozemky* do původního stavu nesplní, zavazuje se bezodkladně uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **1.000.000,- Kč** (slovy jedenmilionkorunčeských). Smluvní strany konstatují, že takto sjednaná výše smluvní pokuty odpovídá významu smluvní pokutou zajišťované smluvní povinnosti. Dále se kupující v případě odstoupení od smlouvy zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré prokazatelné škody, které jeho činností na předmětných *Pozemcích* vznikly (znehodnocení pozemku) a to nejpozději do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy.

7.4 V případě odstoupení od této Smlouvy některou ze Smluvních stran po zahájení stavebních či výkopových prací na *Pozemcích*, zavazuje se kupující provedenou Stavbu či její část z *Pozemků* zcela odstranit a uvést *Pozemky* do původního stavu, prostého jakýchkoliv právních vad (zejména zástavních práv a věcných břemen), a takto je vrátit prodávajícímu do 2 měsíců ode dne odstoupení od Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pokud kupující svoji povinnost zcela odstranit provedenou Stavbu či její část nebo povinnost uvést *Pozemky* do původního stavu nesplní, zavazuje se bezodkladně uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **1.000.000,-Kč** (slovy jedenmilionkorunčeských). Smluvní strany konstatují, že takto sjednaná výše smluvní pokuty odpovídá významu smluvní pokutou zajišťované smluvní povinnosti.

7.5 Vedle v této Smlouvě sjednaných smluvních pokut odpovídá kupující prodávajícímu v plné výši za škodu, která porušením smluvní pokutou zajištěné smluvní povinnosti vznikne, tj. prodávající je oprávněn požadovat po kupujícím vedle smluvních pokut též v plné výši náhradu způsobené škody.

7.6 Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je kupující povinen prodávajícímu uhradit i poté, kdy dojde k odstoupení od této smlouvy. Pokud kupující nesplní povinnost zcela odstranit provedenou Stavbu či její část nebo povinnost uvést *Pozemky* do původního stavu, sjednávají Smluvní strany, že prodávající je oprávněn provést toto odstranění (demolici) Stavby či její části ve vlastnictví kupujícího sám nebo prostřednictvím třetí osoby, přičemž kupující bude v takovém případě povinen nahradit prodávajícímu vedle sjednané smluvní pokuty veškeré náklady, které prodávajícímu v souvislosti s tímto odstraněním vzniknou. Dále se kupující v případě odstoupení od Smlouvy zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré jiné prokazatelné škody, které jeho činností na předmětných *Pozemcích* vznikly (znehodnocení *Pozemků*) a to nejpozději do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy.

## VIII.

### Předání Pozemků

*Pozemky* budou kupujícímu předány nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k *Pozemkům* do katastru nemovitostí dle této Smlouvy. O předání a převzetí *Pozemků* bude mezi smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s příloženými fotografiemi *Pozemků* v době předání. Nebudou-li *Pozemky* mezi smluvními stranami předány ve sjednaném termínu, má se za to, že předání *Pozemků* ve sjednaném termínu bylo uskutečněno.

## IX.

### Schvalovací doložka

Záměr prodeje *Pozemků* byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od ..... do ..... Tato Smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne ....., usnesením č. ....

## X.

### Rozhodné právo a rozhodování sporů

10.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).

10.2 Případné spory mezi Smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody Smluvních stran soud místně příslušný podle sídla prodávajícího.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

11.1 Vlastnické právo k převáděným nemovitostem nabývá kupující dnem zápisu do katastru nemovitostí. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním převáděných nemovitostí.

11.2 Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy byla zcela vypořádána veškerá práva a povinnosti stran plynoucí ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne....., kterou mezi sebou strany ohledně převáděných *Pozemků* před podpisem této smlouvy uzavřely. Případná ujednání řešená v této Smlouvě oproti smlouvě budoucí kupní odchylně jsou výsledkem dohody stran s tím, že rozhodující je znění této smlouvy kupní.

11.3 Návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá kupující.

11.4 Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této Smlouvy.

11.5 Náklady spojené s případným vyhotovením znaleckého posudku a podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí (správní poplatek) nese kupující.

11.6 Vynětí příslušných částí nemovitých věcí ze zemědělského půdního fondu zajistí na své náklady kupující, jako osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, včetně splnění povinnosti za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené dle příslušných právních předpisů.

11.7 Pro případ, že by katastr nemovitostí odmítl na základě této Smlouvy provést vklad vlastnického práva, zavazují se Smluvní strany tuto Smlouvu nahradit, a to nejpozději do 15 dnů ode dne oznámení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu kupujícímu, smlouvou novou, případně písemným dodatkem, tak, aby byly odstraněny překážky pro provedení vkladu a byl při tom zachován co nejvíce obsah a smysl této Smlouvy. Dojde-li k zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této Smlouvy, a nebude-li možné odstranit překážky bránící povolení vkladu práva ve prospěch kupujícího, je kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy.

11.8 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o jejich právech a povinnostech souvisejících s předmětem koupě a nahrazuje veškerá předešlá ústní či písemná ujednání Smluvních stran.

11.9 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze Smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku.

11.10 Smluvní strany se vzdávají jakéhokoliv práva na zrušení Smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této Smlouvy v hrubém nepoměru a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1793 až 1796 občanského zákoníku.

11.11 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že adresy, uvedené ve Smlouvě, jsou adresami, na kterých budou přebírat poštu (dále jen „kontaktní adresa“). V případě, že dojde ke změně kontaktní adresy některé ze Smluvních stran, je tato Smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o změně kontaktní adresy (dále jen „změněná adresa“) druhou Smluvní stranu Smlouvy. Jakákoliv zásilka, odeslaná jednou ze Smluvních stran Smlouvy druhé Smluvní straně Smlouvy na kontaktní adresu či na

změněnou adresu, se považuje za doručenu desátým dnem ode dne odeslání zásilky, nebude-li prokázáno doručení dřívější.

11.12 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění Smlouvy.

11.13 Jestliže jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou nebo se stanou zcela nebo částečně neplatnými nebo jestliže v této smlouvě nějaké ustanovení zcela chybí, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného či chybějícího ustanovení dohodnou Smluvní strany nejpozději ve lhůtě 10 dnů od tohoto zjištění neprodleně takové platné ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení. To neplatí v případě, že by byl narušen účel Smlouvy a podstatná ujednání Smlouvy. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy.

11.14 Měnit nebo doplňovat text Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou schváleny příslušnými orgány prodávajícího a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

11.15 Na tuto smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv a nabývá účinnosti dnem zveřejnění.

11.16 Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

11.17 Smluvní strany se seznámily s textem této smlouvy a nemají proti němu výhrad.

11.18 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a že vzájemná plnění smluvních stran nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru.

V Ústí nad Orlicí dne .....

\_\_\_\_\_

**Město Ústí nad Orlicí**  
**zastoupené .....**

V ..... dne .....

\_\_\_\_\_

.....



-   
-  DTMM
-  Kanalizace
-  Kanal řad splaškový
-  Kanal řad jednotný
-  Kanal řad dešťový
-  Kanal přířp. zaměřené
-  Kanal přířp. nezaměřené
-  **Vodovod**
-  Vodovodní řad
-  Vodovodní přípojky
-  Plynovod
-  Plynovod NTL
-  Plynovod STL
-  Plynovod VTL
-  Sdělovací vedení
-  **Elektro**
-  Elektro NN
-  Elektro VN
-  Elektro WN
-  Veřejné osvětlení

