

Čj. MULA 9631/2018
Ukládací znak: 56.4
Počet listů dokumentu: 4
Počet listů příloh: 1
Počet listů příloh: 1

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

Město Lanškroun,
IČ 00279102, DIČ CZ699003828,
se sídlem nám. J. M. Marků 12, Lanškroun -Vnitřní Město, 563 01 Lanškroun
zastoupené Mgr. Radimem Vetchým, starostou města

- na straně jedné (dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Zdeněk Tejkl, IČO: 86698877
Albrechtice 133, 563 01 Lanškroun

- na straně druhé (dále jen „**Budoucí kupující**“, nebo „**Investor**“),

(dále také samostatně „**Smluvní strana**“ nebo společně „**Smluvní strany**“),

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2079 a násl. občanského zákoníku, tuto

smlouvu o smlouvě budoucí kupní

(dále jen „**Smlouva**“)

Preamble

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem pozemku vedeného jako ppč. 8015 – orná půda o výměře 7 969 m² v katastrálním území Lanškroun, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV č. 10001 pro katastrální území a obec Lanškroun.
2. Budoucí prodávající prohlašuje, že má zájem na zvýšení nabídky bydlení v bytových domech v územním obvodu Budoucího prodávajícího.
3. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem nabýt vlastnické právo k části pozemku ppč. 8015 – orná půda a realizovat na něm svoji podnikatelskou činnost, a to výstavbu bytového domu A2 o dvou nadzemních podlažích, kdy v přízemí se budou nacházet parkovací stání, a na každém nadzemním podlaží bytové jednotky (dále jen „**Záměr Investora**“ nebo „**Bytový dům**“), a to v případě, že to bude možné z hlediska získání příslušných povolení pro provedení stavby Bytového domu na pozemcích.

Článek I. Předmět budoucího prodeje

1. Předmětem budoucího převodu je část pozemku ppč. 8015 – orná půda o výměře cca 300 m² v katastrálním území Lanškroun (dále jen „**Pozemek**“) dle přiložené urbanistické studie, která je nedílnou součástí této smlouvy. Převáděná část Pozemku bude před uzavřením samotné kupní smlouvy zaměřena geometrickým plánem vyhotoveným před podpisem kupní smlouvy na náklady Budoucího kupujícího.
2. Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje, že Pozemek není ke dni uzavření této Smlouvy zatížen jakýmkoliv závazkem nebo právem třetí osoby, ani právem nebo závazkem, které by jakkoliv snižovalo hodnotu Pozemku anebo omezovalo jejich vlastníka v nakládání s ním.
3. Budoucí prodávající dále prohlašuje, že pro budoucí výstavbu Bytového domu A2 na Pozemku dle odst. 1. tohoto článku není ke dni uzavření Smlouvy vybudovaná veřejná infrastruktura (dále jen „infrastruktura“) a přípojky na tuto infrastrukturu. Infrastrukturu jsou pro účel této smlouvy myšleny stavební objekty komunikací, vodovodu, kanalizace, veřejného osvětlení, plynovodů, energetického vedení a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě. Realizaci infrastruktury a přípojek na tuto infrastrukturu v rozsahu pro bytový dům A2 si zajistí na vlastní náklady Budoucí kupující.

Článek II. Závazek uzavření budoucí kupní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít za podmínek sjednaných touto Smlouvou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemku (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy Budoucí kupující doručí Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy.
2. Výzvu k uzavření Kupní smlouvy je Budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve po splnění podmínky stanovené v článku V. odst. 1 této Smlouvy, nejpozději však po dobu trvání účinků Smlouvy, a to do pěti (5) let ode dne uzavření Smlouvy, není-li dále sjednáno jinak.
3. Smluvní strany sjednávají prodloužení doby trvání účinků této Smlouvy o dobu trvání překážek, okolností nebo skutečností bránících vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení pro Bytový dům a infrastrukturu (např. námítky účastníků řízení, apod.), vzniklých bez vůle Budoucího kupujícího.
4. Budoucí prodávající není povinen uzavřít Kupní smlouvu dříve, než mu Budoucí kupující zaplatí touto Smlouvou sjednanou kupní cenu.
5. Nedojde-li po včasném a řádném splnění podmínek k uzavření Kupní smlouvy ve sjednané lhůtě, jsou smluvní strany oprávněny domáhat se do jednoho roku od splnění poslední z podmínek, aby prohlášení vůle druhé smluvní strany bylo nahrazeno rozhodnutím soudu.
6. Smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího bude podán u příslušného katastrálního úřadu nejpozději 20 pracovních dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje předat Pozemek Budoucímu kupujícímu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Pozemku bude mezi Smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol. Nebude-li Pozemek mezi Smluvními stranami předán ve sjednaném termínu, má se za to, že předání Pozemku ve sjednaném termínu bylo mezi Smluvními stranami uskutečněno.

7. V případě, že Budoucí prodávající poruší svoji povinnost uzavřít Kupní smlouvu a svoji povinnost nesplní ani v dodatečně sjednané lhůtě, je Budoucí kupující oprávněn odstoupit od Smlouvy a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 55.000,- Kč (slovy padesát pět tisíc korun českých).

8. Budoucí kupující nemá nárok na zaplacení smluvní pokuty ani náhrady škody podle ujednání tohoto článku Smlouvy v případě, že Kupní smlouva nebude uzavřena z důvodu nesplnění podmínek sjednaných Smlouvou pro uzavření Kupní smlouvy.

9. Pro případ, že Budoucí kupující nevyzve Budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy, Smluvní strany sjednávají povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu za omezení dispozičního oprávnění s Pozemky po dobu trvání této Smlouvy ve výši 55.000,- Kč (slovy padesát pět tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná ke dni ukončení účinků Smlouvy uplynutím doby, na kterou je Smlouva sjednána.

Článek III.

Obsah kupní smlouvy

1. Smluvní strany ujednávají, že nedohodnou-li se jinak, uzavřou dle podmínek uvedených v této Smlouvě Kupní smlouvu s těmito podstatnými náležitostmi:

a. Předmět koupě

Město Lanškroun je výlučným vlastníkem pozemku vedeného jako ppč. 8015 – orná půda o výměře 7 969 m² v katastrálním území Lanškroun.

- 1) Geometrickým plánem č. X (bude doplněno podle skutečného označení GP zaměřujícího Bytový dům) vznikla z původní pozemkové parcely č. 8015 nová stavební parcela č. A o výměře ... m² (skutečná výměra stavební parcely bude zjištěna po zaměření stavby Bytového domu a vyhotovení příslušného geometrického plánu č. X) vše v k. ú. Lanškroun.
- 2) Město Lanškroun prodává Zdeňkovi Tejklovi stavební parcelu č. A v k. ú. Lanškroun se všemi právy a povinnostmi podle stavu, jak je oběma smluvním stranám znám v době podpisu Kupní smlouvy a Zdeněk Tejkl předmětný Pozemek kupuje a nabývá do svého vlastnictví.

b. Kupní cena

- 1) Smluvní strany ujednávají jednotnou kupní cenu za Pozemek ve výši 300,- Kč/m². K této ceně bude připočteno DPH v aktuální platné výši.

c. Způsob zaplacení kupní ceny

- 1) Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu Pozemku před uzavřením Kupní smlouvy.

Článek IV.

Budoucí kupní cena

1. Smluvní strany sjednávají budoucí kupní cenu Pozemku, za kterou bude Pozemek převeden do vlastnictví Budoucího kupujícího, za **jednotnou budoucí kupní cenu sjednanou ve výši 300,- Kč/m²**. K této ceně bude připočteno DPH v aktuální platné výši.

2. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit sjednanou budoucí kupní cenu Pozemku před uzavřením Kupní smlouvy bankovním převodem na účet č. 19-2725611/0100, Komerční banka, expozitura Lanškroun, variabilní symbol 15030741 a to následovně:

- **zálohu na budoucí kupní cenu ve výši 55.000,- Kč** (slovy: padesát pět tisíc korun českých) nejpozději do 30 dnů od podpisu této Smlouvy,
- **doplatek budoucí kupní ceny** před uzavřením Kupní smlouvy.

3. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den předání Pozemku Budoucímu kupujícímu na základě předávacího protokolu, nejpozději však den doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. Daň z přidané hodnoty je ke kupním cenám vypočtena ve výši a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy platnými a účinnými ke dni uzavření této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně právních předpisů, a tím i ke změně sazby daně do dne zdanitelného plnění, je strana prodávající povinna případný rozdíl daně vrátit straně kupující nebo strana kupující případný rozdíl daně zaplatit straně prodávající a to do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé straně. S ohledem na skutečnost, že záloha a doplatek budoucí kupní ceny budou Budoucímu prodávajícímu zaplacený přede dnem uskutečnění zdanitelného plnění, tak se DPH určí ve výši zákonem stanovené sazby k datu přijetí každé platby.

4. Povinnost Budoucího kupujícího zaplatit kupní cenu bude splněna okamžikem připsání peněžních prostředků odpovídajících sjednané výši budoucí kupní ceny na účet Budoucího prodávajícího.

Článek V.

Ostatní podmínky a závazky Smluvních stran

1. Budoucí kupující se touto Smlouvou zavazuje, že ve lhůtě 24 měsíců od vydání stavebního povolení dle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Stavební povolení**“) na Pozemku zahájí a zrealizuje stavbu Bytového domu do fáze prvního nadzemního podlaží včetně zhotovení stropů. Projektová dokumentace pro výstavbu musí být odsouhlasena městským architektem nebo v případě jeho dlouhodobé nepřítomnosti odborem stavební úřad.
2. Budoucí kupující se zavazuje činit standardní úkony za účelem zajištění vydání rozhodnutí o povolení umístění stavby Bytového domu na Pozemky ve smyslu ustanovení § 77 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**Územní rozhodnutí**“) a vydání Stavebního povolení na svůj náklad a nebezpečí, to vše v souladu s účelem této Smlouvy uvedeným v Preambuli.
3. Budoucí kupující se zavazuje, že nejpozději do osmnácti (18) kalendářních měsíců ode dne uzavření Smlouvy podá u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání Stavebního povolení pro Bytový dům a infrastrukturu.
4. Nesplní-li Budoucí kupující v 18-ti měsíční lhůtě podmínku uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 55.000,- Kč (slovy padesát pět tisíc korun českých).
5. Pokud Budoucí kupující ve lhůtě do osmnácti (18) kalendářních měsíců ode dne uzavření Smlouvy nepodá u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání Stavebního povolení, je Budoucí prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 55.000,- Kč (slovy padesát pět tisíc korun českých).
6. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou součinnost k obstarání vydání Územního rozhodnutí a Stavebního povolení a k naplnění Záměru Investora, bude-li nezbytně třeba. Budoucí prodávající se zavazuje nejednat sám nebo prostřednictvím jiné osoby proti Záměru Investora.
7. Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do převodu vlastnického práva na Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy, jakýmkoliv způsobem nezmění faktický ani právní stav Pozemků, tedy Pozemky zejména nepřevéde na třetí osobu, nezatíží zástavním právem, věcnými břemeny či jinými věcnými či závazkovými právy ve prospěch třetích osob včetně práva nájmu, ani jinak nesníží jejich hodnotu.

8. Pro případ, že Budoucí prodávající poruší svůj závazek jakýmkoli způsobem nezměnit faktický a právní stav Pozemků, smluvní strany sjednávají právo Budoucího kupujícího odstoupit od Smlouvy, a vedle toho požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 55.000,- Kč (slovy padesát pět tisíc korun českých).
9. Budoucí kupující se zavazuje po dokončení výstavby Bytového domu a infrastruktury převést Budoucímu prodávajícímu za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.000,- Kč infrastrukturu komunikací, kanalizace, vodovodu, veřejného osvětlení a plynovodu energetického vedení a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě. Tento závazek se nepožaduje, pokud bude příslušná infrastruktura převedena na příslušného správce sítě. Výzvu k uzavření kupní smlouvy na infrastrukturu je povinen Budoucí kupující poslat Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 6 měsíců od kolaudace uvedené infrastruktury.
10. Projektovou dokumentaci pro infrastrukturu uvedenou v předchozím odstavci 9 je povinen Budoucí kupující předložit Budoucímu prodávajícímu ke schválení ještě před podáním žádosti o vydání stavebních povolení pro tuto infrastrukturu. Projektová dokumentace musí zohledňovat veškerou infrastrukturu pro tři (3) rodinné domy a čtyři (4) bytové domy, tak jak jsou zakreslené v urbanistické studii, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Současně s předložením výzvy k uzavření kupní smlouvy pro tuto infrastrukturu předá Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu ve dvou vyhotoveních projektovou dokumentaci skutečného provedení, geodetické zaměření skutečného provedení, příslušné revize a zkušky dokladované ke kolaudaci infrastruktury.
11. V případě nedodržení závazku Budoucího kupujícího vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy v termínu dle odst. 9 tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 55.000,- Kč (padesát pět tisíc korun českých). Úhrada této smluvní pokuty nezbavuje Budoucího kupujícího povinnosti uzavření kupní smlouvy na předmětnou infrastrukturu s Budoucím prodávajícím.

Článek VI.

Doklad o právu provést stavbu

1. Budoucí prodávající tímto uděluje souhlas Budoucímu kupujícímu provést na Pozemcích v intencích Záměru Investora nebo jeho změň stavbu Bytového domu. Souhlas je dokladem o právu provést stavbu na cizí nemovitosti ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.
2. Pro potřeby příslušných správních řízení se Budoucí prodávající zavazuje udělit Budoucímu kupujícímu speciální písemnou plnou moc, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne doručení žádosti Budoucího kupujícího o její udělení.

Článek VII.

Ostatní ujednání

1. Vznikem práva na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo Smluvních stran na náhradu škody. Splatnost smluvní pokuty nastane vždy 10 dnem po doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty. Smluvní pokuta bude zaplacena způsobem podle písemné výzvy k zaplacení.
2. Pokud Smluvní strana odstoupí od Smlouvy z některého ze shora uvedených důvodů, Smlouva se ruší od samého počátku dnem doručení písemného odstoupení druhé Smluvní straně.
3. Odstoupením od Smlouvy zůstávají zachována veškerá práva ze Smlouvy a ujednání Smlouvy podle ustanovení § 2005 občanského zákoníku, zejména právo na zaplacení smluvní pokuty a náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti.

4. V případě odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran, zavazuje se Budoucí kupující odevzdat Pozemek Budoucímu prodávajícímu v původním stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Budoucí kupující se zavazuje nepožadovat v takovém případě jakýchkoliv náhrad za jím provedené úpravy pozemku. Smluvní strany dále ujednávají, že okamžikem odstoupení od smlouvy přechází vlastnické právo k veškerým výsledkům stavebních prací provedených na Pozemku na budoucího prodávajícího, pokud budou způsobilé být předmětem vlastnického práva. V případě, že po odstoupení od smlouvy bude Pozemek pouze provedenými pracemi zhodnocen, zavazuje se Budoucí kupující nepožadovat za toto zhodnocení Pozemku žádné náhrady. Případným odstoupením od smlouvy není dotčena účinnost tohoto ustanovení.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

1. Není-li ve Smlouvě sjednáno jinak, Smlouva pozbývá právních účinků, pokud v následujících pěti (5) kalendářních letech ode dne uzavření této Smlouvy nebude vydáno Stavební povolení a Budoucí kupující nepožádá Budoucího kupujícího o uzavření Kupní smlouvy.
2. Smlouva nahrazuje veškerá dřívější ujednání Smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Vztahy mezi Smluvními stranami výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí režimem občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně vylučují užití ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se na základě ustanovení § 1881 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že veškeré pohledávky vyplývající z této smlouvy i pohledávky na ně navazující nelze postoupit novému věřiteli.
6. V pochybnostech je při výkladu Smlouvy rozhodující účel Smlouvy uvedený v Preambuli Smlouvy.
7. Změny Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou Smluvních stran formou písemných dodatků, které budou schváleny příslušnými orgány Budoucího prodávajícího a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Smluvní strany vylučují sjednání dohody podle ustanovení § 564 občanského zákoníku.
8. Pokud bude jakékoliv ujednání této Smlouvy shledáno jako neplatné, neúplné, nezákonné nebo nevynutitelné, platnost a vynutitelnost zbývajících ujednání tím nebude dotčena. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu takové ujednání nahradit novým bezvadným ujednáním, aniž by požadovaly výhodu nebo plnění, kterou dříve neměly, anebo nebyla sjednána.
9. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost a vyvinout veškeré úsilí ke splnění Smlouvy.
10. Případné spory mezi Smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, se Smluvní strany zavazují řešit dohodou. Pokud nedoručí k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody Smluvních stran příslušný obecný soud žalované Smluvní strany.
11. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění Smlouvy.
12. Přílohou smlouvy je příloha č. 1 – Urbanistická studie s vyznačením předmětu prodeje.

13. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám význam jednotlivých ujednání této Smlouvy a že tuto Smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své podpisy osoby oprávněné k jednání.

IX. Schvalovací doložka

Záměr prodeje Pozemků byl Budoucím prodávajícím zveřejněn na úřední desce od 24.01.2018 do 14.03.2018. K uzavření této Smlouvy dalo souhlas Zastupitelstvo města Lanškroun na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 20.03.2018 usnesením č. 33/ZM/2018.

X.

1. Budoucí kupující si je vědom, že se podílí na dodávkách zboží nebo služeb hrazených z veřejných výdajů, tudíž je ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.
2. Budoucí kupující si je dále vědom, že při poskytování informace, která se týká používání veřejných prostředků, se nepovažuje poskytnutí informace o rozsahu a příjemci těchto prostředků za porušení obchodního tajemství.
3. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR a na úřední desce města Lanškroun. Zveřejnění zajistí Budoucí prodávající. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv MVČR.

Lanškrouně dne

V Lanškrouně dne

.....
Město Lanškroun
starosta města
Mgr. Radim Vetchý

.....
Zdeněk Tejkl