

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ A SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

uzavřena 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 Petrem Hájkem

(dále též „**Budoucí prodávající**“)

a

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

(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 výlučným vlastníkem pozemku p.č.st. 52/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.737 m², jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení, zapsaný na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

1.2 Geometrickým plánem č. 3332-391/2024, vyhotoveným společností GEODÉZIE Úno s.r.o., IČ: 27542017, se sídlem Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí, vznikl rozdělením pozemku p.č.st. 52/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 737 m², jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení, **nový pozemek p.č.st. 52/1** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 520 m², jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí.

1.3 Geometrický plán č. 3332-391/2024 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, jako její nedílnou součást.

1.4 Nově vzniklý pozemek p.č.st. 52/1 o výměře 1 520 m², jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení v k. ú. Ústí nad Orlicí, je pro účely této smlouvy dále označován jako *předmětný pozemek*.

1.5 Tato Smlouva o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Smlouva“) se uzavírá za účelem budoucího prodeje *předmětného pozemku* a realizace následujícího záměru Budoucího kupujícího

.....
BUDE DOPLNĚNO DLE ZÁMĚRU BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO V JEHO NABÍDCE
.....
.....
..... (dále jen „Záměr“).

1.6 Budoucí kupující má zájem za podmínek níže uvedených koupit od Budoucího prodávajícího *předmětný pozemek* specifikovaný v čl. I. odst. 1.2 a 1.4 této Smlouvy. Budoucí kupující prohlašuje, že si *předmětný pozemek* důkladně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, včetně jeho součástí (zejména budovou č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1, a příslušenství a úprav. Budoucí kupující měl možnost zkontrolovat stav *předmětných pozemků*, vč. jejich součástí (zejména budovou č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1) s jím zajištěným odborníkem. Budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s odborným posouzením tržní hodnoty nemovitosti č. 124/2024, vyhotoveným Ing. Jiřím Šmokek a zároveň výslovně potvrzuje, že mu ze strany Budoucího prodávajícího bylo umožněno se s obsahem odborného posouzení seznámit. Budoucí kupující zároveň prohlašuje, že s ohledem na zhoršený technický stav budovy č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1, který vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, se tímto v souladu s ust. § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) výslovně vzdává veškerých svých práv vyplývajících z odpovědnosti Budoucího prodávajícího za vady *předmětného pozemku* (zejm. jeho součástí – budovy č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1).

1.7 Smluvní strany ujednávají, že budoucí prodej *předmětného pozemku* bude uskutečněn pouze za předpokladu, že Budoucí kupující splní podmínky uvedené v čl. II. odst. 2.3 této Smlouvy.

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 smlouvu o zřízení služebnosti (dále jen „budoucí smlouva kupní“), a to do 90 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 druhé Smluvní straně nejdříve po splnění všech podmínek dle čl. II. odst. 2.3 Smlouvy, nejpozději však do 90 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení [viz čl. II. odst. 2.3 písm. a) Smlouvy], nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. 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 stavebního povolení [viz čl. II. odst. 2.3 písm. a) Smlouvy] nejpozději do 5-ti dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení. V případě prodlení s oznámením se Budoucímu prodávajícímu prodlužuje lhůta k učinění výzvy k uzavření budoucí smlouvy kupní, a to o dobu prodlení Budoucího kupujícího.

2.3 Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní:

a) Budoucí kupující obstará vydání pravomocného stavebního povolení příslušného stavebního úřadu na základě něhož bude povolena rekonstrukce stavby, jež je součástí *předmětného pozemku* a jehož rekonstrukce bude součástí realizace Záměru Budoucího kupujícího specifikovaného v čl. I. odst. 1.5 této Smlouvy, na *předmětném pozemku* (dále jen „Stavební povolení“), nejpozději do dvou let od uzavření této Smlouvy, jestliže se Smluvní strany nedohodnou z důvodů níže uvedených 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 Stavebního povolení (např. námítky účastníků řízení, důvody vyšší moci apod.), k nimž došlo zcela bez zavinění Budoucího kupujícího. Budoucí kupující je v případě nastalých překážek, okolností a/nebo skutečností bránících vydání Stavebního povolení povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat Budoucího prodávajícího o těchto překážkách a tyto překážky odpovídajícím způsobem Budoucímu prodávajícímu doložit.

b) Realizace Záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.5 této Smlouvy na *předmětném pozemku* bude v projektové dokumentaci, vypracované pro účely předmětného stavebního řízení, vymezena tak, aby byla v souladu s platným územním a regulačním plánem a v souladu se záměrem Budoucího kupujícího uvedeným v jeho nabídce na koupi *předmětného pozemku*, předložené v rámci výběrového řízení.

c) Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

2.4 Budoucí smlouva kupní bude uzavřena ve znění přílohy č. 2 (Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti - vzor) k této Smlouvě. Budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s obsahem návrhu budoucí smlouvy kupní, vč. povinností kupujícího (zejm. čl. V. návrhu budoucí smlouvy kupní). Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v textu budoucí smlouvy kupní týkající se zejména realizace Záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.5 na *předmětném pozemku* 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. 2 (Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti - vzor) této Smlouvy odchýlit jen z důvodů případných drobných faktických či technických změn nastalých v souvislosti s realizací Záměru, se změnou geodetického zaměření *předmětného pozemku*, nebo z důvodu změn právních předpisů, nesmí se však změnit podstatné náležitosti budoucí smlouvy kupní, zejména kupní cena.

2.5 Předmětem budoucí smlouvy kupní bude rovněž zřízení služebnosti stezky a průchodu veřejnosti přes část *předmětného pozemku*, a to v rozsahu vymezeném platným regulačním plánem, ve prospěch Budoucího prodávajícího za účelem zajištění možnosti chůze a průchodu veřejnosti budovou č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1 v k.ú. Ústí nad Orlicí. Projektová dokumentace vyhotovená pro účely předmětného stavebního řízení musí zohledňovat i výkon práva služebnosti, tedy Záměr musí být realizován tak, aby zohledňoval i právo veřejnosti průchodu budovou č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1 v k.ú. Ústí nad Orlicí, v souladu s platným regulačním plánem.

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 bude prováděna na majetek Budoucího kupujícího exekuce/výkon rozhodnutí;

c) projektová dokumentace, týkající se realizace Záměru na *předmětném pozemku*, předložená příslušnému stavebnímu úřadu pro účely předmětného stavebního řízení, 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 Stavebního povolení a podmínkami realizace Záměru na *předmětném pozemku* [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 ve lhůtě dle čl. V. této 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 vynaložených v souvislosti s realizací Záměru a/nebo ušlého zisku.

IV.

Smluvní pokuty

4.1 V případě, že Budoucí kupující poruší svoji povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní ve lhůtě dle čl. II. odst. 2.1 Smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč (slovy: pětisickorunčeských) za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

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 Stavebního povolení a podmínkami realizace Záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.5 této Smlouvy [viz. čl. II. odst. 2.3 písm. a) a b) Smlouvy];

b) projektová dokumentace, týkající se realizace Záměru na předmětném pozemku, předložená příslušnému stavebnímu úřadu pro účely předmětného stavebního řízení, bude v rozporu s ust. čl. II. odst. 2.3 písm. b) Smlouvy;

c) 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;

je povinen Budoucímu prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.

4.3 Pokud se Budoucí kupující dostane do prodlení se zaplacením kupní ceny dle čl. II. odst. 2.3 písm.c) Smlouvy ve lhůtě dle čl. V. této Smlouvy, má Budoucí prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4.4 Smluvní strany odchýlně od ust. § 2050 občanského zákoníku sjednávají, že ujednání v této Smlouvě o smluvních pokutách, nevylučují právo Smluvní strany na náhradu škody skutečně vzniklé v důsledku porušení závazku druhou Smluvní stranou, ke kterému se tato smluvní pokuta vztahuje.

4.5 Smluvní strany výslovně ujednávají, že Budoucí prodávající je oprávněn svoji pohledávku v podobě práva na zaplacení smluvní pokuty jednostranně započíst proti pohledávce Budoucího kupujícího v podobě práva na vrácení zaplacené zálohy na kupní cenu a práva na vrácení kupní ceny, či její části.

V.

Kupní cena

Kupní cena *předmětného pozemku* se sjednává ve výši Kč (slovy: korun českých). Kupní cena *předmětného pozemku* bude uhrazena na základě daňového dokladu nejpozději do 1 měsíce ode dne uzavření této Smlouvy, a to na bankovní účet Budoucího prodávajícího č., vedený u, VS Smluvní strany berou na vědomí, že záloha kupní ceny ve výši 500.000 Kč, která byla uhrazena Budoucím kupujícím před uzavřením této Smlouvy formou kauce složené Budoucím kupujícím v souvislosti s podanou nabídkou Budoucího kupujícího do výběrového řízení na koupi *předmětného pozemku*, se ke dni vystavení daňového dokladu započte na úhradu části kupní ceny.

VI.

Prohlášení Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího

6.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k *předmětnému pozemku* ke dni uzavření této Smlouvy nepozbyl a že mu není známo, že by ke dni uzavření této Smlouvy na *předmětném pozemku* 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. 1.5 této Smlouvy.

6.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do uzavření budoucí smlouvy kupní s Budoucím kupujícím jakýmkoliv způsobem nezmění právní stav *předmětného pozemku*, tedy *předmětný pozemek* zejména nezatíží zástavním právem či věcnými břemeny ve prospěch třetích osob (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 *předmětného pozemku*. 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 *předmětný pozemek* může být na základě dohody Smluvních stran do doby jeho převodu zatížen věcnými břemeny pro umístění a vedení inženýrských sítí pro účely realizace Záměru na *předmětném pozemku*.

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

6.5 Budoucí kupující se při realizaci Záměru zavazuje nerušit výkon vlastnických a užívacích práv Budoucího prodávajícího, jakož i veřejnosti v rámci pohybu na veřejném prostranství, na ostatních pozemcích v areálu Perla 01, jehož je *předmětný pozemek* součástí, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

VII.

Předání předmětného pozemku

Předmětný pozemek bude Budoucímu kupujícímu předán nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k *předmětnému pozemku* do katastru nemovitostí dle budoucí smlouvy kupní, uzavřené na základě této Smlouvy. O předání a převzetí *předmětného pozemku* bude mezi Smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s příloženými fotografiemi *předmětného pozemku*, vč. jeho součástí (zejména budovy č.p. 64, která je součástí pozemku p.č.st. 52/1) v době předání.

VIII.

Rozhodné právo a rozhodování sporů

8.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

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

IX.

Schvalovací doložka

Záměr prodeje *předmětného pozemku* byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od do, v téže době byl záměr zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města Ústí nad Orlicí ve složce „úřední deska“. 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, usnesením č. a Rada města Ústí nad Orlicí na základě ustanovení § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne, usnesením č.

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 dříve.

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 smlouvy kupní.

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.

*Přílohy: 1. Geometrický plán č. 3332-391/2024
. Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti - vzor*

V Ústí nad Orlicí dne

Vdne

**Město Ústí nad Orlicí
zastoupené starostou města
Petrem Hájkem**