



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, 562 01 Ústí nad Orlicí
zastoupené starostou města Petrem Hájkem

(dále též „**Budoucí prodávající**“)

a

Agrostav Ústí nad Orlicí, a. s.

IČ: 47452943

DIČ: CZ47452943

se sídlem Lochmanova 1400, 562 01 Ústí nad Orlicí
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. B 853
zastoupená členem představenstva Ing. Vítem Ryjáčkem

(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

Konverze objektu PERLA Ústí nad Orlicí dle návrhu Budoucího kupujícího ze dne 29.04.2025 tak, jak byl předložen v rámci nabídky do výběrového řízení k prodeji *předmětných pozemků* (č.j. MUUO/36308/2025/MPO/jk) (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 zkonstatovat 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 Šmolem 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. námitky 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. 3 (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. 3 (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 geometrickým plánem č. 3332-391/2024 a č. 2981-423/2019 (který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy), ve prospěch Budoucího prodávajícího za účelem zajištění možnosti chůze a průchodu veřejnosti podloubím budovy 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 podloubím budovy 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: pět tisíckorunčeských) 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 **7.100.000 Kč** (slovy: sedmmilionůstotísíc 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. 19-420611/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Ústí nad Orlicí, VS 9049000038. 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 prvé řadě dohodou. Pokud nedorazí 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 24.01.2025 do 01.05.2025, 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 16.06.2025 usnesením č. 356/17/ZM/2025.

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 dřívejší.

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
2. Geometrický plán č. 2981-423/2019
3. Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti - vzor

V Ústí nad Orlicí dne 20-06-2025



Město Ústí nad Orlicí
zastoupené starostou města
Petrem Hájkem



V Ústí nad Orlicí dne 25.6.2025



Agrostav Ústí nad Orlicí, a.s.
zastoupená členem představenstva
Ing. Vítem Ryjáčkem

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpis. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
			Způsob využití				Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha	m²	
st.52/1	*1)	27 34	zast. pl.	st.52/1	15 10	zast. pl.	č.p.64 obč.vyb	2	st.52/1	10001	15 10				
		27 37		st.52/19	12 24	zast. pl.	č.p. obč.vyb	2	st.52/1	10001	12 24				
3170/7	*2) 1	72 16	ostat. pl. ostat.kom.	3170/7	1 72 16	ostat. pl. ostat.kom.		2	3170/7	10001	1 72 16	celá			
		1 72 13													
st.52/1	1	99 50		Parcely dotčené věc.břemenem											
				st.52/1				st.52/1	10001						
				st.52/19				st.52/1	10001						

*1) Oprava výměry -3 m2 podle §37odst.(1) písm. d) katastrální vyhlášky u parcely č.st.52/1

*2) Změna výměry +3 m2 podle §37odst.(1), písm. d) katastrální vyhlášky u parcely č.3170/7

Druh věcného břemene: dle obsahu dohodnutém ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

Oprávněný: dle obsahu dohodnutém ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, opravu geometrického a polohového určení nemovitosti	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Kučera		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1799		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: Číslo:		Dne: Číslo:	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě vloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Výhotovitel: GEODÉZIE ÚnO s.r.o., Polní 1240, Ústí nad Orlicí IČ:27542017	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3332-391/2024				
Okres: Ústí nad Orlicí				
Obec: Ústí nad Orlicí				
Kat. území: Ústí nad Orlicí				
Mapový list: Ústí nad Orlicí 1-6/32, 1-6/14 Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem; viz seznam souřadnic				

Seznam souřadnic (S-JTK)
 Oso bodu Souřadnice pro 2000 de KM
 Y X Kód kv. Poznámka

K.č. Ústř. měř. Dřív (775274)			
837-219	603960.86	1072985.71	3 roh zd
1175-5	603962.53	1073018.40	3 roh zd
1195-51	603939.13	1073011.82	3 roh zd
1195-57	603956.16	1073014.44	3 roh zd
1195-63	603960.18	1073015.12	3 roh zd
1195-64	603960.23	1073014.94	3 roh zd
1195-199	603968.68	1072993.91	3 roh zd
1195-210	603971.07	1072943.13	3 roh zd
1195-218	603968.37	1073001.33	3 roh zd
1195-219	603948.40	1073003.39	3 roh zd
1195-220	603967.65	1073004.12	3 roh zd
1195-222	603967.76	1073005.95	3 roh zd
1195-224	603957.59	1073004.56	3 roh zd
2833-38	603933.24	1072984.12	3 roh zd
2833-43	603971.40	1072929.67	3 roh zd
2833-46	603987.42	1072930.33	3 roh zd
2833-47	603935.10	1072984.52	3 roh zd
2927-3	603958.04	1073004.52	3 roh zd
2927-4	603968.91	1073001.35	3 roh zd
2927-5	603957.99	1073007.52	3 roh zd
2927-7	603961.15	1073008.01	3 roh zd
2927-8	603960.71	1072985.92	3 roh zd
2927-10	603981.98	1072995.23	3 roh zd
2927-11	603981.07	1073003.07	3 roh zd
2927-13	603935.48	1072988.88	3 roh zd
2927-14	603950.10	1072991.10	3 roh zd
2927-15	603980.51	1073007.35	3 roh zd
2927-17	603952.86	1073003.96	3 roh zd
2927-18	603951.47	1073013.72	3 roh zd
2927-19	603979.11	1073017.91	3 roh zd
2927-20	603983.97	1072990.23	3 roh zd

Detail A:



52/10

3170/7

52/19

52/1

2414/3

3402

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav						Nový stav					
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů	
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Ověření poz. evidenci
st.52/1										st.52/1	10001

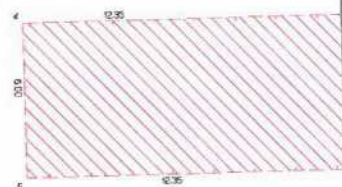
Druh věcného břemene: dle obsahu dohodnutém ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

Oprávněný: dle obsahu dohodnutém ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		Steznopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
		Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Kučera		Jméno, příjmení:	
		Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1759/1998		Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	
		Dne: 14. dubna 2020 Číslo: 9/2020		Dne: Číslo:	
		Podpisem a přenesením podpisu právního zástupce		Tento steznopis edován v elektronické podobě shodou s dokumentem uzavřené smlouvy	
Vyhotovitel: GEODIE-III: (Ústí) s.r.o. Polní 1240, Ústí nad Orlicí IČ: 27542017		Katastrální úřad souhlasí s učiňováním parcel.			
Číslo plánu: 2981-123/2019		KÚ pro Pardubický kraj KP Ústí nad Orlicí Ing. Zlata Smejlová PGP-842/2020-611 2020.04.21 11:08:42 CEST			
Okres: Ústí nad Orlicí					
Obec: Ústí nad Orlicí					
Kat. území: Ústí nad Orlicí					
Mapový list: Ústí nad Orlicí 1-6/14					
Dokladem vlistem pozemku byla poskytnuta ověřená smlouva s přáních a souhlasu s učiňováním parcel, které bylo uzavřeno předložením a uzavřením viz seznam souladnic		Ověření steznopisu geometrického plánu v listinné podobě.			

Seznam souladnic (S-JTSK)
Droba bodu: Souřadnice pro zapl. do KN
X Y Kód kv. Poznámka

k.o. Ústí nad Orlicí (775274)
1195-199 603963.68 1072993.91 3 roh. zd.
1195-210 603971.07 1072943.13 3 roh. zd.
2 603970.22 1072974.12 3 č. zn. ne zd.
3 603970.06 1072990.12 3 č. zn. ne zd.
4 603969.64 1072974.48 3 č. zn. ne zd.
5 603969.48 1072990.48 3 č. zn. ne zd.



52/1

52/10

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI - vzor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

Město Ústí nad Orlicí

IČ: 00279676

DIČ: CZ00279676

se sídlem Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí

zastoupené

jako prodávající

a

Agrostav Ústí nad Orlicí, a.s.,

IČ: 47452943

DIČ: CZ47452943

se sídlem Husova 774, 562 01 Ústí nad Orlicí

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. B 853

zastoupená

jako kupující

prodávající a kupující dále společně jen jako „Smluvní strany“

I.

Předmět a účel koupě

1.1 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., IČO: 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.

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

1.3 Předmětem kupní smlouvy je prodej a koupě výše specifikovaného nově vzniklého pozemku p.č.st. 52/1, o výměře 1 520 m², jehož součástí je budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí (dále pouze „*Pozemek*“).

1.4 Tato Smlouva se uzavírá za účelem realizace následujícího záměru kupujícího na *Pozemku*, jejichž prodej je předmětem této smlouvy:

Konverze objektu PERLA Ústí nad Orlicí dle návrhu Budoucího kupujícího ze dne 29.04.2025 tak, jak byl předložen v rámci nabídky do výběrového řízení k prodeji předmětných pozemků (č.j. MUUO/36308/2025/MPO/jk) (dále jen „Záměr“)

II.

Obsah kupní smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou kupujícímu *Pozemek*, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi (zejména budovou č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1) a příslušenstvím, podle stavu dnešního, jak je oběma Smluvním stranám znám, v těch mezích a hranicích, jak prodávající *Pozemek* vlastnil a užíval, nebo k tomu byl oprávněn. Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s odborným posouzením tržní hodnoty nemovitosti č. 124/2024, vyhotoveným Ing. Jiřím Šmolem.

2.2 Kupující *Pozemek* včetně všech práv a povinností, součástí (zejména budovou č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1) 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 *Pozemku* se všemi jeho součástmi (zejména budovou č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1) činí **7.100.000 Kč** (slovy: sedmmilionůstotísíc korun českých) (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. 19-420611/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Ústí nad Orlicí, VS

IV.

Prohlášení smluvních stran

4.1 Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by ke dni uzavření této smlouvy na *Pozemku* vázly dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti. Prodávající seznámil kupujícího se stavem *Pozemku*.

4.2 Kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s věcným stavem *Pozemku* jejich důkladnou prohlídkou, tento stav je mu tedy znám, nemá proti němu výhrad či připomínek a v tomto stavu *Pozemek* přijímá. Kupující měl možnost zkontrolovat stav *Pozemku*, vč. jeho součástí

(budova č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1) s jím zajištěným odborníkem. Kupující zároveň prohlašuje, že s ohledem na zhoršený technický stav budovy č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1, který vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, se tímto v souladu s ust. § 1916 odst. 2 občanského zákoníku výslovně vzdává veškerých svých práv vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady *Pozemku* (zejm. jeho součástí – budovy č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1).

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

5.1 Kupující se touto smlouvou zavazuje, že ve lhůtě do 2 let od uzavření této smlouvy na *Pozemku* zahájí realizaci Záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.4 této smlouvy ve smyslu započetí stavební rekonstrukce stavby, jež je součástí *Pozemku*. V rámci realizace Záměru a s tím související stavební rekonstrukce stavby, jež je součástí *Pozemku*, je kupující nejpozději bezprostředně po dokončení realizace Záměru povinen umožnit oprávněným osobám výkon práva služebnosti dle čl. IX. této smlouvy a realizace Záměru tedy musí zohledňovat i právo veřejnosti průchodu podloubím budovy č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1 v souladu s platným regulačním plánem, a to v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 3332-391/2024 a č. 2981-423/2019 (který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílnou součást).

5.2 Kupující se touto smlouvou zavazuje, že ve lhůtě do 3 let od uzavření této smlouvy na *Pozemku* dokončí realizaci Záměru. Dokončením realizace Záměru se pro účely této smlouvy rozumí za a) dokončení stavební rekonstrukce stavby, jež je součástí *Pozemku*, a to v souladu se stavebním povolením vydaným příslušným stavebním úřadem v souvislosti s realizací Záměru; a zároveň za b) vydání pravomocného rozhodnutí (jímž se rozumí i kolaudační souhlas), na základě něhož bude schváleno užívání stavby, jež je součástí *Pozemku* či provedení jiného úkonu stavebního úřadu, na základě něhož bude povoleno užívání stavby, jež je součástí *Pozemku*, budou-li vydání takového rozhodnutí či provedení jiného úkonu správního orgánu příslušné právní předpisy vyžadovat. Pravomocným rozhodnutím se pro účely tohoto ustanovení rozumí také pravomocné rozhodnutí či úkon správního orgánu, kterým se povolí předčasné užívání stavby.

5.3 Stavební rekonstrukce stavby, jež je součástí *Pozemku*, dle odstavců 5.1 a 5.2 tohoto článku bude provedena v souladu se stavebním povolením vydaným ze dneč.j. -, který tvoří přílohu č. 3 jako nedílnou součást této Smlouvy.

5.4 Dojde-li na straně kupujícího k prodlení s plněním povinností dle čl. V. odst. 5.1 až 5.2 této smlouvy v důsledku jím nezaviněných objektivních skutečností – překážek bránících zdárnému zahájení, pokračování či dokončení realizace Záměru, je povinností kupujícího informovat prodávajícího o těchto překážkách a tyto překážky odpovídajícím způsobem prodávajícímu doložit. V odůvodněných případech může být mezi Smluvními stranami sepsán dodatek k této smlouvě, kterým se prodlouží lhůty uvedené v prvních dvou odstavcích tohoto článku o dobu trvání těchto překážek.

5.5 Kupující se zavazuje po nabytí vlastnického práva k *Pozemku* nepřevést vlastnické právo k *Pozemku* ani jeho části na třetí osobu, a to minimálně do té doby, dokud nebude dokončena realizace Záměru.

5.6 Smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo

ve prospěch prodávajícího. Kupující má povinnost nabídnout *Pozemek* ke koupi prodávajícímu, pokud by chtěl kupující *Pozemek* zcizit třetí osobě (koupěchtivému), a to za cenu sjednanou s koupěchtivým nebo za cenu stanovenou odborným posouzením tržní hodnoty nemovitosti č. 124/2024, vyhotoveným Ing. Jiřím Šmoke, nebo za cenu obvyklou v místě a čase ke dni podání nabídky ke koupi *Pozemku* prodávajícímu, přičemž rozhodná je cena nejnižší. Předkupní právo prodávajícího je tedy rozšířeno na všechny způsoby zcizení *Pozemku* či jeho částí. Předkupní právo prodávajícího zanikne okamžikem uplynutí 3 let ode dne uzavření této smlouvy. Sjednáním tohoto předkupního práva není nijak dotčeno předkupní právo prodávajícího k *Pozemku* vymezené platným regulačním plánem.

5.7 Smluvní strany prohlašují, že byla splněna díkce zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších změn, a to v souvislosti s PENB (kupujícímu byl předán průkaz energetické náročnosti budovy nejpozději při podpisu této smlouvy).

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

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 5.000 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 5.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. *

6.3 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.3 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. 5.5 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč.

6.5 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.6 se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč.

6.6 Smluvní strany výslovně ujednávají, že prodávající je oprávněn svoji pohledávku v podobě práva na zaplacení smluvní pokuty jednostranně započíst proti případné pohledávce kupujícího v podobě práva na vrácení zaplacené Kupní ceny.

VII.

Odstoupení od smlouvy

7.1 Pro případ, že kupující nesplní povinnost uvedenou v čl. V. odst. 5.1 až odst. 5.3 a odst. 5.5 až odst. 5.6 této smlouvy, je prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy.

7.2 V případě odstoupení prodávajícího od této smlouvy před zahájením stavebních prací na *Pozemku*, zavazuje se kupující na své náklady uvést *Pozemek*, vč. jeho součástí 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 nesplní povinnost uvést *Pozemek* do původního stavu, je prodávající oprávněn provést toto uvedení do původního stavu 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 uvedením do původního stavu vzniknou. Pokud kupující svoji povinnost uvést *Pozemek*, vč. jeho součástí 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 předmětném *Pozemku* vznikly, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy.

7.3 V případě odstoupení prodávajícího od této smlouvy po zahájení stavebních prací na *Pozemku*, zavazuje se kupující uvést *Pozemek*, vč. jeho součástí do původního či lepšího 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 nesplní povinnost uvést *Pozemek* do původního stavu či lepšího stavu, je prodávající oprávněn provést toto uvedení do původního stavu a nebude-li to možné, tak do nezbytně nutného lepšího stavu, 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 uvedením do původního stavu, a nebude-li to možné, tak do nezbytně nutného lepšího stavu, vzniknou. Pokud kupující poruší svoji povinnost ve stanovené lhůtě uvést *Pozemek* do původního či lepšího stavu, zavazuje se dále 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. Nebude-li v případě odstoupení prodávajícího od smlouvy možné uvést *Pozemek*, vč. jeho součástí do původního nebo lepšího stavu, je kupující dále povinen nahradit prodávajícímu veškeré prokazatelné škody, které jeho činností na předmětném *Pozemku* vznikly, zejména v souvislosti se znehodnocením budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy. Smluvní strany výslovně ujednávají, že v případě uvedení *Pozemku*, vč. jeho součástí kupujícím do lepšího stavu ve smyslu výše uvedeném, nevzniká kupujícímu vůči prodávajícímu jakékoliv právo na plnění za případné zhodnocení *Pozemku*, vč. jeho součástí.

7.4 Vedle v této smlouvě sjednaných smluvních pokut (vč. smluvních pokut sjednaných v čl. VI. této smlouvy), 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. Tímto Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

7.5 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.

7.6 V případě odstoupení od této smlouvy nemá kupující nárok na jakékoli úroky z již zaplacených plateb, ani na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s realizací Záměru a/nebo ušlého zisku.

VIII.

Předání Pozemku

8.1 *Pozemek* bude kupujícímu předán nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k *Pozemku* do katastru nemovitostí dle této smlouvy. O předání a převzetí *Pozemku* bude mezi smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s příloženými fotografiemi *Pozemku*, vč. jeho součástí (zejména budovy č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1 v době předání.

8.2 Smluvní strany ujednávají, že veškeré platby za služby poskytované prodávajícímu v souvislosti s užíváním budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, přede dnem protokolárního předání, zejména platby za odběr energií, hradí prodávající. Prodávající se takto zavazuje uspokojit všechny případné pohledávky vzniklé v souvislosti s užíváním budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, přede dnem protokolárního předání kupujícímu. Kupující se zavazuje vydat prodávajícímu jakékoli přeplatky za služby poskytované prodávajícímu v souvislosti s užíváním budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, vzniklé přede dnem protokolárního předání, budou-li mu třetí stranou vyplaceny. Ode dne protokolárního předání budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, hradí platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním budovy č.p. 64, jež jsou součástí *Pozemku*, kupující.

8.3 Smluvní strany se zavazují poskytnout si po předání budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, veškerou vzájemnou součinnost potřebnou ke změně smluv s dodavateli služeb užívaných v souvislosti s užíváním budovy č.p. 64, jež je součástí *Pozemku*, (voda, plyn, el. energie, odpady, telekomunikace, pojištění smlouvy apod.) tak, aby nově byl smluvní stranou výhradně kupující, případně jiné osoby se souhlasem kupujícího.

8.4 Prodávající se zavazuje zajistit, aby nejpozději do 30-ti dnů ode dne předání *Pozemku* neměla žádná osoba k *Pozemku*, vč. jeho součástí (zejména budovy č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1) jakékoli užívací právo nebo hlášen trvalý pobyt, hlášeno sídlo nebo místo podnikání, vyjma kupujícího a osob, kterým to kupující umožní, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

8.5 Smluvní strany výslovně ujednávají, že stavba, jež je součástí *Pozemku*, nemusí být vyklizena a jejich případné vyklizení zajistí kupující na své náklady. Smluvní strany ujednávají, že dnem předání *Pozemku* stvrzeného předávacím protokolem dle odst. 8.1 tohoto článku smlouvy přechází na kupujícího také vlastnické právo k movitým věcem, ponechaným v budově č.p. 64 – stavba občanského vybavení, jež je součástí pozemku p.č.st. 52/1, jsou-li tyto movité věci vlastnictvím prodávajícího, přičemž cena těchto věcí je již zahrnuta v kupní ceně dle čl. III. této smlouvy. Tyto věci přenechává prodávající kupujícímu, jak stojí a leží (úhrnkem).

IX.

Služebnost stezky a průchodu

9.1 Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch prodávajícího, služebnost stezky (průchodu) po *Pozemku* (pro účely tohoto článku smlouvy dále označovaných jako „služebný pozemek“) resp. podloubím budovy č.p. 64, jež je součástí p.p.č.st. 52/1 a dále průchodu přes budovu č.p. 64, jež

je součástí p.p.č.st. 52/1 v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí, a to v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 3332-391/2024 a č. 2981-423/2019, vyhotovených společností GEODÉZIE ÚnO s.r.o., IČO: 27542017, se sídlem Polní 1240, 562 06 Ústí nad Orlicí, které tvoří přílohu č. 1 a č. 2 jako nedílnou součást této smlouvy.

9.2 Služebnost stezky a průchodu zakládá právo veřejnosti procházet podloubím budovy č.p. 64 jež je součástí p.p.č.st. 52/1, tedy chodit po dotčené části služebného pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou a procházet budovou č.p. 64, jež je součástí p.p.č.st. 52/1.

9.3 Prodávající práva odpovídající služebnosti přijímá a kupující (jakož i další vlastníci služebného pozemku) je povinen tato práva trpět.

9.4 Služebnost specifikovaná v čl. IX. odst. 9.1, 9.2 se zřizuje na dobu neurčitou, a to bezúplatně.

9.5 Služebnost vznikne zápisem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí. Strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost v řízení před katastrálním úřadem, zejména doložit potřebné doklady za účelem vkladu služebnosti zřízené podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

9.6 Kupující se zavazuje na svůj náklad udržovat *Pozemek* v rozsahu služebnosti v takovém stavu, aby umožňoval bezproblémový výkon práv vyplývajících ze služebnosti.

9.7 Pro případ, že by katastr nemovitostí odmítl na základě této smlouvy provést vklad práva služebnosti, zavazují se Smluvní strany tuto smlouvu v části zřízení služebnosti nahradit postupem dle čl. XII. odst. 12.6 této smlouvy. Dojde-li k zamítnutí návrhu na povolení vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí podle této smlouvy a nebude-li možné bez zahájení či dokončení realizace Záměru odstranit překážky bránící povolení vkladu práva služebnosti ve prospěch prodávajícího, zavazuje se kupující na výzvu prodávajícího uzavřít novou smlouvu o zřízení služebnosti v rozsahu sjednaném v tomto článku, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výzvy prodávajícího. Výzva k uzavření nové smlouvy může být prodávajícím učiněna nejdříve poté, kdy odpadnou překážky, pro které katastr nemovitostí původně odmítl provést vklad práva služebnosti. Výzva prodávajícího k uzavření smlouvy však může být učiněna nejpozději do 1 roku ode dne dokončení realizace Záměru dle čl. V. odst. 5.2 této smlouvy. Pro případ prodlení kupujícího se splněním povinnosti uzavřít novou smlouvu dle tohoto odstavce, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

X.

Schvalovací doložka

Záměr prodeje *Pozemku* byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od 24.01.2025 do 01.05.2025, v téže době byl záměr zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města Ústí nad Orlicí ve složce „úřední deska“. 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. a Radou města Ústí nad Orlicí na základě ustanovení § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne, usnesením č.

XI.

Rozhodné právo a rozhodování sporů

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

11.2 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.

XII.

Závěrečná ustanovení

12.1 Vlastnické právo k *Pozemku* nabývá kupující dnem zápisu do katastru nemovitostí. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním *Pozemku*.

12.2 Případná ujednání řešená v této smlouvě oproti smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne odchylně, jsou výsledkem dohody Smluvních stran s tím, že rozhodující je znění této smlouvy kupní.

12.3 Návrh na zápis vkladu vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí podá prodávající.

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

12.5 Náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí (správní poplatky) nese kupující.

12.6 Pro případ, že* by katastr nemovitostí odmítl na základě této smlouvy provést vklad vlastnického práva nebo práva služebnosti, zavazují se Smluvní strany tuto smlouvu nahradit, a to nejpozději do 15 dnů ode dne oznámení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu prodávajícímu, 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 a práva služebnosti do katastru nemovitostí podle této smlouvy, a nebude-li možné odstranit překážky bránící povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna odstoupit od této smlouvy.

12.7 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.

12.8 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.

12.9 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.

12.10 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. Jakákoliv zásilka, odeslaná jednou ze Smluvních stran druhé Smluvní straně na kontaktní adresu či na změněnou adresu, se považuje za doručenou desátým dnem ode dne odeslání zásilky, nebude-li prokázáno doručení dříve.

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

12.12 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.

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

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

12.15 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.

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

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

Přílohy: 1. geometrický plán č. 3332-391/2024

2. geometrický plán č. 2981-423/2019

3. stavební povolení ze dneč.j.....

V Ústí nad Orlicí dne

V dne

Město Ústí nad Orlicí
zastoupené

Agrostav Ústí nad Orlicí a. s.