

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 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 následujících nemovitých věcí:

- **pozemek p.č.st. 126/10** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova bez č.p./č.ev.** – jiná stavba,
- **pozemek p.č.st. 126/11** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova bez č.p./č.ev.** – stavba pro výrobu a skladování,
- **pozemek p.č. 1445** – ostatní plocha,
- **pozemek p.č. 1446** – ostatní plocha,
- **pozemek p.č. 1448** – ostatní plocha,
- **pozemek p.č. 1449** – ostatní plocha,
- **pozemek p.č. 1458** – ostatní plocha,

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Ústí nad Orlicí a katastrální území Hylváty.

Výše uvedené nemovité věci jsou pro účely této smlouvy dále společně označovány jen jako „*předmětné pozemky*“.

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

.....
BUDE DOPLNĚNO DLE ZÁMĚRU BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO V JEHO NABÍDCE

..... (dále jen „Záměr“).

1.3 Budoucí kupující má zájem za podmínek níže uvedených koupit od Budoucího prodávajícího *předmětné pozemky* specifikované v čl. I. odst. 1.1 této Smlouvy. Budoucí kupující prohlašuje, že si *předmětné pozemky* důkladně prohlédl a seznámil se s jejich stavem, včetně jejich součástí (zejména budovou bez č.p./č.ev. – jiná stavba, která je součástí pozemku p.č.st. 126/10 a budovou bez č.p./č.ev. - stavba pro výrobu a skladování, která je součástí pozemku p.č.st. 126/11) a příslušenství a úprav. Budoucí kupující měl možnost zkontrolovat stav *předmětných pozemků*, vč. jejich součástí (zejména budovy bez č.p./č.ev. – jiná stavba, která je součástí pozemku p.č.st. 126/10 a budovy bez č.p./č.ev. - stavba pro výrobu a skladování, která je součástí pozemku p.č.st. 126/11) s jím zajištěným odborníkem. Budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil se znaleckým posudkem č. 107/2025 vyhotoveným Ing. Jiřím Šmolem, Vrbí 259, 564 01 Žamberk.

1.4 Smluvní strany ujednávají, že budoucí prodej *předmětných pozemků* 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 (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 rozhodnutí o povolení záměru [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 rozhodnutí o povolení záměru příslušného stavebního úřadu [viz čl. II. odst. 2.3 písm. a) Smlouvy] nejpozději do 5-ti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru. V případě prodlení s oznámením se Budoucímu prodávajícímu prodluhuje 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 rozhodnutí o povolení záměru příslušného stavebního úřadu na základě něhož bude povolena rekonstrukce staveb, jež jsou součástí *předmětných pozemků* a jejichž rekonstrukce bude součástí realizace Záměru Budoucího kupujícího specifikovaného v čl. I. odst. 1.2 této Smlouvy, na *předmětných pozemcích* (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. 1.2 této Smlouvy na *předmětných pozemcích* bude v projektové dokumentaci, vypracované pro účely předmětného stavebního řízení, vymezena tak, aby byla v souladu s platným územním plánem a v souladu se záměrem Budoucího kupujícího uvedeným v jeho nabídce na koupi *předmětných pozemků*, 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.1 (Kupní smlouva - vzor) k této Smlouvě. Budoucí kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s obsahem návrhu budoucí smlouvy kupní, vč. povinností kupujícího. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v textu budoucí smlouvy kupní týkající se zejména realizace Záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.2 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 (Kupní smlouva - vzor) 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 bude prováděna na majetek Budoucího kupujícího exekuce/výkon rozhodnutí;

c) projektová dokumentace, týkající se realizace Záměru na *předmětných pozemcích*, 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 *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 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, má Budoucí prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý 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. 1.2 této Smlouvy [viz. čl. II. odst. 2.3 písm. a) a b) Smlouvy];

b) projektová dokumentace, týkající se realizace Záměru na předmětných pozemcích, 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 (sjednané v čl. V. této Smlouvy), má Budoucí prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý 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 *předmětných pozemků* se sjednává ve výši,-Kč (slovy: korun českých). Kupní cena *předmětných pozemků* 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 *předmětných pozemků*, 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 *předmětným pozemkům* ke dni uzavření této Smlouvy nepozbyl a že mu není známo, že by ke dni uzavření této Smlouvy 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. 1.2 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 *předmětných pozemků*, tedy *předmětné pozemky* zejména nezatíží zástavním právem či věcnými břemeny ve prospěch třetích osob 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 realizace 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.

6.5 Budoucí kupující se při realizaci Záměru zavazuje nerušit nad míru obvyklou výkon vlastnických a užívacích práv Budoucího prodávajícího, jakož i veřejnosti v rámci pohybu na veřejném prostranství, jakož i na přilehlých veřejně přístupných komunikacích, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

6.6 Budoucí kupující prohlašuje, že s ohledem na zhoršený technický stav budovy bez č.p./č.ev. – jiná stavba, která je součástí pozemku p.č.st. 126/10 a budovy bez č.p./č.ev. - stavba pro výrobu a skladování, která je součástí pozemku p.č.st. 126/11, 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 předmětných pozemků (zejm. jejich součástí – budovy bez č.p./č.ev. – jiná stavba, která je součástí pozemku p.č.st. 126/10 a budovy bez č.p./č.ev. - stavba pro výrobu a skladování, která je součástí pozemku p.č.st. 126/11). Vzdání se práv Budoucího kupujícího vyplývajících z odpovědnosti Budoucího prodávajícího za vady předmětných pozemků výslovně zahrnuje rovněž případně zjištěné ekologické zatížení předmětných pozemků (či jejich součástí) vzniklých v souvislosti s dřívějším provozem podniku na

předmětných pozemcích spojeným mimo jiné s používáním chemikálií pro barvení látek. Budoucí kupující výslovně prohlašuje, že náklady na odstranění případně vzniklých ekologických zátěží na předmětných pozemcích ponese výlučně sám a bez jakýchkoliv regresních nároků vůči Budoucímu prodávajícímu.

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*, vč. jejich součástí (zejména budovy bez č.p./č.ev. – jiná stavba, která je součástí pozemku p.č.st. 126/10 a budovy bez č.p./č.ev. - stavba pro výrobu a skladování, která je součástí pozemku p.č.st. 126/11) 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 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 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.

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. Kupní smlouva - vzor*

V Ústí nad Orlicí dne

Vdne

Město Ústí nad Orlicí
zastoupené starostou města
Petrem Hájkem