

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 01

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ústí nad Orlicí

číslo účtu: 19-420611/0100

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 vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek p.č. 2556/6 – trvalý travní porost o výměře 2.104 m²
- pozemek p.č. 2560/4 – trvalý travní porost o výměře 827 m²

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 v obci Ústí nad Orlicí pro katastrální území Ústí nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí. Geometrickým plánem č. 3037-432/2020 vyhotoveným společností GEODEZIE, s.r.o., se sídlem Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí, vznikla rozdělením pozemku p.č. 2556/6 – trvalý travní porost o původní výměře 2.104 m², mimo jiné, nová pozemková parcela č. 2556/6 – trvalý travní porost o výměře 2.038 m². Geometrický plán č. 3037-432/2020 tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílnou součást. Geometrickým plánem č. 3034-402/2020 vyhotoveným společností GEODEZIE, s.r.o., se sídlem Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí, vznikla rozdělením pozemku p.č. 2560/4 –

trvalý travní porost o původní výměře 827 m², mimo jiné, nová pozemková parcela č. 2560/4 – trvalý travní porost o výměře 754 m². Geometrický plán č. 3034-402/2020 tvoří přílohu č. 3 této smlouvy jako její nedílnou součást.

1.2 Nově vzniklý pozemek p. č. 2556/6 – trvalý travní porost o výměře 2.038 m² a nově vzniklý pozemek p. č. 2560/4 – trvalý travní porost o výměře 754 m² jsou pro účely této smlouvy dále označovány jako *předmětné pozemky*.

1.3 Budoucí kupující má zájem za podmínek níže uvedených koupit od Budoucího prodávajícího *předmětné pozemky*. Budoucí kupující prohlašuje, že si *předmětné pozemky* prohlédl a seznámil se s jejich stavem, včetně jejich součástí a příslušenství, trvalých porostů a úprav.

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

II.

Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní

2.1 V případě, že budou splněny níže uvedené podmínky, jsou Budoucí prodávající a Budoucí kupující povinni uzavřít budoucí smlouvu kupní, a to do 3 měsíců 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 této smlouvy, nejpozději však do 39 (slovy: „třiceti devíti“) měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Nevyzve-li oprávněná Smluvní strana druhou Smluvní stranu k uzavření budoucí smlouvy kupní včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní zaniká. Budoucí kupující je povinen informovat Budoucího prodávajícího o splnění podmínky dle čl. II. odst. 2.3 písm a) této smlouvy a doložit splnění podmínky příslušnými dokumenty, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne splnění podmínky.

2.3 Podmínky uzavření budoucí smlouvy kupní:

a) Budoucí kupující získá příslušné pravomocné povolení ke zřízení sjezdu v souladu s příslušnými právními předpisy, resp. k připojení pozemků p.č. 2556/6, p.č. 2556/11 a p.č. 2560/4, vše v k.ú. Ústí nad Orlicí na pozemní komunikaci první třídy č. 14 v extravilánu v k.ú. Ústí nad Orlicí (dále jen „Povolení ke zřízení sjezdu“). Připojení pozemků bude provedeno přes pozemek p.č. 591/3 v k.ú. Ústí nad Orlicí. Budoucí kupující se zavazuje získat Povolení ke zřízení sjezdu nejpozději do tří let od uzavření této smlouvy, jestliže se Smluvní strany nedohodnou později jinak.

b) Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

2.4 Budoucí smlouva kupní bude uzavřena ve znění přílohy č.1 (Vzor Kupní smlouvy) k této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že údaje dosud chybějící v textu budoucí smlouvy kupní budou do textu budoucí smlouvy kupní doplněny a upřesněny Budoucím prodávajícím tak, aby korespondovaly se skutečným stavem existujícím v době uzavírání budoucí smlouvy kupní, a podle pravidel dohodnutých touto smlouvou. Ustanovení budoucí smlouvy kupní se mohou od této smlouvy a od vzoru uvedeného v příloze č. 1 (Vzor Kupní smlouvy) této smlouvy odchýlit jen z důvodů

případných drobných faktických či technických změn nastalých např. v souvislosti se změnou geodetického zaměření *předmětných pozemků*, 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, nebo bude proti majetku Budoucího kupujícího prováděna exekuce/výkon rozhodnutí na pohledávku vyšší než 100.000,- Kč;
- c) poruší-li Budoucí kupující povinnosti dle této smlouvy v souvislosti se získáním Povolení ke zřízení sjezdu ve lhůtě dle čl. II. odst. 2.3 písm. a) této smlouvy;
- d) Budoucí kupující se dostane do prodlení se zaplacením zálohy na kupní cenu dle čl. V. odst. 5.2 této smlouvy delšího než 15 dnů;
- e) bude-li z objektivních skutečností vyplývat, že Budoucí kupující nebude schopen dostát řádně a včas svým závazkům dle této smlouvy;
- f) 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. Smluvní strany výslovně ujednávají, že Budoucí prodávající je oprávněn jednostranně započíst své případné pohledávky za Budoucím kupujícím z titulu nároku na zaplacení smluvních pokut proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení kupní ceny (její části). V případě odstoupení od této smlouvy nemá Budoucí kupující nárok na jakékoli úroky z již zaplacených plateb, ani na náhradu nákladů, škody či ušlého zisku, vzniklých v souvislosti s (ne)realizací záměru, za jehož účelem měl Budoucí kupující zájem *předmětné pozemky* nabýt do vlastnictví.

IV.

Smluvní pokuty

4.1 V případě, že Smluvní strany poruší svoji povinnost uzavřít budoucí smlouvu kupní ve lhůtě dle čl. II. odst. 2.1 této smlouvy, jsou Budoucí prodávající a Budoucí kupující oprávněni požadovat po druhé Smluvní straně zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000 Kč (slovy: „dva tisíce korun českých“) za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Vedle smluvní pokuty mají Smluvní strany právo na náhradu škody, která mu porušením této povinnosti vznikne.

V.

Kupní cena

5.1 Kupní cena *předmětných pozemků* se sjednává ve výši **2.934.250 Kč (slovy: dva miliony devět set třicet čtyři tisíc dvě stě padesát)** Kupní cena odpovídá součtu ceny obvyklé, jak byla stanovena znaleckým posudkem č. 1377/17/2020 **doplněným č. 1467/27/2022** zpracovaným znalcem Ing. Jiřím Šmokek ve výši **2.931.600 Kč, tj. 1.050 Kč/m²** a nákladů na vyhotovení znaleckého posudku ve výši 2.650 Kč. Celá kupní cena *předmětných pozemků* bude uhrazena nejpozději ke dni podpisu budoucí smlouvy kupní, a to na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. 19-420611/0100, vedený u Komerční banky, a.s., a to tak, aby nejpozději k okamžiku podpisu budoucí smlouvy kupní byla celá kupní cena připsána na účet Budoucího prodávajícího.

5.2 Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši 100.000 Kč a to na bankovní účet Budoucího prodávajícího **č. 6015-420611/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pod VS 30071971**, a to nejpozději do 10-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě prodlení se zaplacením zálohy na kupní cenu se Budoucí kupující zavazuje Budoucímu prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany berou na vědomí, že záloha na kupní cenu ve výši 100.000 Kč bude započtena na úhradu části kupní ceny.

VI.

Prohlášení Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího

6.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k *předmětným pozemkům* k dnešnímu dni nepozbyl a že mu není známo, že by na *předmětných pozemcích* vázla zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva stavby, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob, např. práva plynoucí z nájmu, podnájmu, pachtu, výprosy, výpůjčky, užívání či obdobného právního vztahu.

6.2 Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy do převodu vlastnického práva na Budoucího kupujícího na základě budoucí smlouvy kupní, jakýmkoliv způsobem nezmění právní ani faktický stav *předmětných pozemků*, tedy *předmětné pozemky* zejména nezatíží zástavním právem či věcnými břemeny, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, a/nebo nebude-li to nutné z důvodů stanovených právními předpisy, závazným rozhodnutím správního orgánu či soudu a/nebo za účelem odvrácení hrozící škod.

VII.

Předání předmětných pozemků

7.1 Předmětné pozemky budou Budoucímu kupujícímu předány nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům do katastru nemovitostí dle budoucí smlouvy kupní, uzavřené na základě této smlouvy. O předání a převzetí *předmětných*

pozemků bude mezi Smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s příloženými fotografiemi *předmětných pozemků* v době předání. Nebudou-li *předmětné pozemky* mezi Smluvními stranami na základě jejich dohody předány ve sjednaném termínu, má se za to, že předání *předmětných pozemků* ve sjednaném termínu bylo uskutečněno.

VIII.

Rozhodné právo a rozhodování sporů

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

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

IX.

Schvalovací doložka

Záměr prodeje *předmětných pozemků* byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od 26.08.2020 do 26.11.2020. V téže době byl záměr rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce Města Ústí nad Orlicí ve složce „úřední deska“. Tuto 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 Budoucí kupující prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku, a že jakákoliv změna okolností nezakládá Budoucímu kupujícímu právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související.

10.2 Smluvní strany se vzdávají jakéhokoli práva na zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této smlouvy v hrubém nepochopitelném poměru, a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1793 až 1795 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. 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.

10.4 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této 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 této smlouvy a podstatná ujednání této 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 oběma Smluvními stranami.

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 Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Budoucí prodávající obdrží po 2 vyhotoveních a Budoucí kupující obdrží jedno vyhotovení.

10.10 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že tato 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. vzor kupní smlouvy

2. geometrický plán č. 3037-432/2020

3. geometrický plán č. 3034-402/2020

V Ústí nad Orlicí dne

Město Ústí nad Orlicí
zastoupené starostou města Petrem Hájkem

V dne

