

Příloha č. 2

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená podle ust. § 1785 a násl. a dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Obce Budiměřice

IČO: 002 39 011

Se sídlem Budiměřice 7, 288 02 Nymburk

(dále jen "Prodávající" nebo „Obec Budiměřice“)

a

[bude doplněno]

r.č. [bude doplněno]

Trvale bytem [bude doplněno]

(dále jen "Budoucí kupující")

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále jen jako „Smluvní strany“)

tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní
(dále jen „Smlouva“)

PREAMBULE

- A. Budoucí prodávající má v úmyslu prodat nemovitosti, tak jak jsou specifikovány níže a Budoucí kupující má zájem tyto nemovitosti nabýt do svého výlučného vlastnictví.
- B. Vzhledem k tomu, že ke dni podpisu této Smlouvy nemohou Smluvní strany uzavřít samotnou kupní smlouvu, dohodly se Smluvní strany na tom, že uzavřou tuto Smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

I.

Předmět Smlouvy

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví níže uvedené Nemovitosti:
 - a) Nově vzniklý **pozemek parc. č. [bude doplněno]**, který vznikne na základě geometrického plánu č. [bude doplněno], vypracovaný [bude doplněno], ze dne [bude doplněno], vše v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice.

Pozemek zapsaný na LV č. [bude doplněno], v k. ú. Budiměřice (dále jen jako „Nemovitosti“).

II.

Podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy

1. Úmyslem Smluvních stran je uzavřít kupní smlouvu, na základě, které Budoucí prodávající prodá Budoucí kupující Nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1. této Smlouvy, za kupní cenu ve výši 2.400.000,- Kč (dále jen „**Kupní cena**“), a to ve znění dle čl. IV. této Smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“), přičemž Budoucí kupující hodlá nabýt Nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1. této Smlouvy za Kupní cenu ve výši 2.400.000,- Kč do svého vlastnictví.
2. Smluvní strany mají za dohodnuté, že ostatní náležitosti Kupní smlouvy, je možné měnit po jejich vzájemné dohodě. Toto ustanovení se týká zejména ustanovení, která nejsou v době podpisu této Smlouvy určitá a známá (zejména způsobu úhrady kupní ceny, jakož i např. úschovy kupní ceny atp.).
3. Budoucí kupující je povinen Budoucí prodávající předat jistotu k utvrzení zájmu o koupi Nemovitosti 300.000,- Kč (dále jen „**Jistota**“). Budoucí prodávající je případně oprávněn tuto jistotu použít na úhradu smluvní pokuty dle této Smlouvy. Jistota složená Kupujícími podle této Smlouvy bude případně započtena na Kupní cenu. Tato jistota bude složena přímo na účet Budoucího prodávajícího.
4. Kupní cena bude vypořádána prostřednictvím advokátní, notářské nebo bankovní úschovy dle dohody Smluvních stran.
5. Kupní cena bude vyplacena z úschovy za podmínky, že dojde k převodu vlastnického práva na Budoucí kupující, a to způsobem a na bankovní účet nebo účty, které pro tento účel určí Budoucí prodávající. K převodu finančního plnění dojde tedy nejdříve v okamžiku, až bude jako vlastník Nemovitosti evidován Budoucí kupující.
6. Budoucí kupující složí Jistotu ve výši 300.000,- Kč do deseti (10) dnů ode podpisu této Smlouvy, na bankovní účet č. 8823191/0100, který pro tento účel určila Budoucí prodávající, do zprávy pro příjemce Budoucí kupující uvede „**[bude doplněno]**“. Budoucí prodávající Jistotu Budoucí kupující vrátí v případě, že nebude uzavřena ve lhůtě sjednané v této Smlouvě samotná kupní smlouva z důvodů výhradně na straně Budoucí prodávající nebo bude koupě Budoucí prodávající jinak zmařena.

III.

Doba trvání Smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do **31. 12. 2022** uzavřou Kupní smlouvu, jejíž náležitosti jsou sjednané v čl. IV. této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost nutnou k uzavření Kupní smlouvy. Pokud nebude možné smlouvu uzavřít z důvodu vyšší moci (např. situace kolem COVID-19 atp.), tak se Smluvní strany zavazují lhůtu k uzavření Kupní smlouvy prodloužit, a to do doby, kdy bude možné prodej uskutečnit.

2. K výzvě k uzavření samotné kupní smlouvy je oprávněn Budoucí prodávající v době trvání této Smlouvy, a to s tím, že vyzve Budoucí kupující k uzavření kupní smlouvy, a Budoucí kupující je tuto kupní smlouvu povinna uzavřít nejpozději do 10 dnů, ode dne doručení této výzvy. Tato výzva bude vázána na předání zhotoveného díla – infrastruktura ke stavebním parcelám – komunikace, osvětlení, vodovod, kanalizace, kdy předpokládána lhůta k předání zhotoveného díla je v průběhu prvního kalendářního pololetí roku 2022.
3. Smluvní strany se zavazují bezodkladně informovat druhou Smluvní stranu o všech věcech souvisejících s touto Smlouvou a jejím účelem na emailové adresy:

Budoucí prodávající: e-mail: obec@budimerice.cz

Budoucí kupující: e-mail: [bude doplněno]

IV.

Budoucí znění Kupní smlouvy

* * *

Obce Budiměřice

IČO: 002 39 011

Se sídlem Budiměřice 7, 288 02 Nymburk

(dále jen "Prodávající" nebo „Obec Budiměřice“)

a

[bude doplněno]

r.č.: [bude doplněno]

trvale bytem [bude doplněno]

(dále jen jako „Kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

o převodu vlastnického práva k nemovitosti

(dále jen jako "Kupní smlouva")

dle ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašují, že má ve výlučném vlastnictví níže uvedené Nemovitosti:

- a) **Pozemek parc. č. [bude doplněno]**, vše v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice/ **nebo nově vzniklý pozemek parc. č. [bude doplněno]**, který vznikne na základě geometrického plánu č. [bude doplněno], vypracovaný [bude doplněno], ze dne [bude doplněno], vše v k.ú. Budiměřice, obec Budiměřice.

Pozemek zapsaný na LV č. [bude doplněno], v k. ú. Budiměřice (dále jen jako „Nemovitost“ nebo „Předmět převodu“).

2. Smluvní strany se také dohodly na tom, že součástí převodu vlastnického práva jsou také vodovodní a kanalizační přípojky pro daný pozemek.

Článek II. Předmět kupní smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou prodává a Kupující kupuje (přebírá) do svého **výlučného vlastnictví/spoluvlastnictví/společného jmění manželů** Předmět převodu specifikovaný v čl. I. této Kupní smlouvy.

Článek III. Kupní cena a její splatnost

1. Kupní cena za předmět převodu činí 2.400.000,- Kč (dále jen "**kupní cena**").
2. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedená kupní cena bude splacena následovně:
 - a. Kupující před podpisem této Smlouvy uhradil **část kupní ceny ve výši 300.000,- Kč** jako zálohu na kupní cenu a to na účet Prodávající, což Prodávající svým podpisem této smlouvy stvrzuje a považuje tuto část kupní ceny za uhrazenou;
 - b. Kupující nejpozději do 20 dnů ode dne podpisu této Smlouvy složí zbývající část kupní ceny ve výši 2.100.000,- Kč, **do advokátní úschovy u advokátní kanceláře Mgr. Lukáše Serbuse**, advokáta, ev. č. ČAK 18544, se sídlem Palackého třída 223/5, 288 02 Nymburk, (dále jako „**advokátní kancelář**“ nebo „**schovatel**“) na účet č. [bude doplněno].
3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude vypořádána následovně:
 - a. Schovatel uvolní kupní cenu složenou do advokátní úschovy ve výši 2.100.000,- Kč, a to bezhotovostním převodem na účet Prodávající č. účtu: 8823191/0100 a to do 5 pracovních dnů od dne doručení vyrozumění katastrálního úřadu o tom, že se Kupující stal vlastníkem Nemovitostí, případně výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude zřejmé, že Kupující vlastní Nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že pro výplatu uschované částky je dostačující výpis v elektronické podobě pořízený dálkovým přístupem.
4. V případě prodlení Kupující s úhradou Kupní ceny (nebo její části), má Prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1% za každý započatý den takového prodlení, a to z celkové Kupní ceny vůči Kupující.

Článek IV.
Prohlášení smluvních stran

1. *Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádná dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani žádná jiná práva ve prospěch třetích osob, vyjma věcných břemen či jiných práv zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy na příslušném listu vlastnictví.*
2. *Prodávající se výslovně zavazuje, že po uzavření této Smlouvy nezatíží Předmět převodu závazky ve prospěch svůj ani třetích osob, vyjma práv, na kterých se s Kupující dohodne.*
3. *Prodávající prohlašuje, že neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k Předmětu převodu, zejména žádné řízení o určení vlastnického práva nebo exekuční řízení, a že mezi Prodávajícím a žádnou třetí osobou neexistují žádné nevyřízené žaloby, spory, nároky nebo požadavky týkající se Předmětu převodu. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět převodu není v okamžiku uzavření této smlouvy předmětem konkurzního, vyrovnávacího, insolvenčního, exekučního nebo podobného řízení.*

V.
Odstoupení od Smlouvy

- 1) *Smluvní strany se dohodly, že prokáží-li se učiněná prohlášení ze strany Prodávajících podle čl. IV. odst. 1 až 3 této Smlouvy jako nepravdivá, případně tato prohlášení nebudou splněna, má strana Kupující právo od této Smlouvy odstoupit.*
- 2) *Strana Prodávající je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v případě, že nedojde k zaplacení sjednaných částí kupní ceny řádně a včas, tj. ve lhůtě pro úplné zaplacení kupní ceny dle čl. II. odst. 3. této Smlouvy.*
- 3) *Prodávající je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Kupující nesplní podmínky uvedené v čl. VII., odst. 3 této Smlouvy, tj. do 2 let od pravomocné kolaudace infrastruktury ke stavebním parcelám (vodovod, kanalizace, osvětlení a komunikace) nebude Kupující disponovat pravomocným stavebním povolením na rodinný dům na Předmětu převodu a zároveň Kupující nezačne stavební práce na dané stavbě.*
- 4) *V případě odstoupení od smlouvy se tato Smlouva ruší od počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách a Smluvní strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této Smlouvy. Jakékoli ujednání o smluvních pokutách v této Smlouvě se nedotýká případného nároku na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení příslušné povinnosti Smluvní strany.*

Článek VI.
Ostatní ujednání

1. *S ohledem na charakter Nemovitostí, kterými jsou pozemky, se Smluvní strany dohodly, že o předání a převzetí Nemovitostí nebude Smluvními stranami sepsán předávací protokol, a Nemovitosti se považují za předané Kupující dnem provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve*

prospěch Kupující. Převzetím Nemovitostí na sebe Kupující bere povinnost nést náklady spojené s vlastnictvím Nemovitostí.

- 2. Kupující prohlašuje, že se seznámil s faktickým stavem Předmětu převodu a že jej v tomto stavu, do svého vlastnictví přijímá.*
- 3. Prodávající se výslovně zavazuje, že po uzavření této Smlouvy nezatíží Předmět převodu závazky ve prospěch svůj ani třetích osob, vyjma práv, na kterých se s Kupující dohodne.*
- 4. Smluvní strany se také dohodly na tom, že Kupující je povinen Předmět převodu udržovat v řádném stavu. Kupující je zejména povinen provádět minimálně 3x ročně seč travního porostu na Předmětu převodu (a to vždy 1x v jarním období, 1x v letním období a 1x v podzimním období).*
- 5. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že na příjezdové komunikaci k Předmětu převodu platí zákaz vjezdu vozidel s okamžitou hmotností přesahující 12 tun (to zejména z důvodu možnosti poškození infrastruktury (sítě elektřiny, vody, kanalizace). Vjezd vozidel s okamžitou hmotností přesahující 12 tu bude umožněn pouze na základě předchozího písemného povolení majitele komunikace (Prodávajícího). Vydáním povolení se nezbavuje Kupující odpovědnosti za způsobenou škodu. Smluvní strany se také dohodly na tom, že v případě porušení výše uvedeného (tj. vjezd vozidel s okamžitou hmotností přesahující 12 tun bez povolení) má Prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.*
- 6. Kupující bere na vědomí, že je povinen dodržovat všechny platné obecně závazné vyhlášky v obci Budiměřice, a to zejména vyhlášky týkající se záboru veřejného prostranství.*

Článek VII.

Sleva z Kupní ceny

Smluvní pokuty

- 1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Kupující bude disponovat nejpozději do 5 let od pravomocné kolaudace infrastruktury ke stavebním parcelám – Předmětu převodu (vodovod, kanalizace, osvětlení a komunikace), pravomocným kolaudačním rozhodnutím na stavbu (rodinný dům) umístěnou na Předmětu převodu (bez jakýchkoliv výhrad, vad a nedodělků) a zároveň bude mít v tomto rodinném domě trvalé bydliště po dobu minimálně 6 měsíců, tak bude Kupujícímu poskytnuta sleva z Kupní ceny a to ve výši 400.000,- Kč.*
- 2. Pokud bude splněna podmínka v čl. VII., odst. 1 této Smlouvy, tak je Prodávající povinen uhradit plnění ve výši 400.000,- Kč (sleva z Kupní ceny) nejpozději do 30 dnů od podání žádosti o vyplacení Slevy z Kupní Ceny, a to na bankovní účet určený Kupujícím. O vyplacení Slevy z Kupní ceny je povinen požádat Prodávajícího písemně Kupující, a to nejpozději do 6 let od získání pravomocného kolaudačního rozhodnutí na stavbu (rodinný dům) umístěnou na Předmětu převodu (bez jakýchkoliv výhrad, vad a nedodělků). Pokud v této lhůtě Kupující nepožádá, nárok na Slevu z Kupní ceny zanikne.*
- 3. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, že Kupující nebude disponovat pravomocným stavebním povolením na stavbu (rodinný dům dle podmínek stavebního úřadu) umístěnou na Předmětu převodu a zároveň nezahájí stavební práce na stavbě, to vše nejpozději do 2 let od*

pravomocné kolaudace infrastruktury ke stavebním parcelám (vodovod, kanalizace, osvětlení a komunikace), tak má Prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč. Tato smluvní pokuta je splatná dle výzvy Prodávajícího, a to ve lhůtě nejpozději 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty. V takovém případě je zároveň Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

Článek VIII.

Poplatky

- 4. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající uhradí správní poplatek spojený s návrhem na zápis vlastnického práva dle této Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.*

Článek IX.

Zápis vlastnického práva

- 1. Smluvní strany se zavazují, že společně s podpisem této Smlouvy zároveň podepíší návrh na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu.*
- 2. V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve Smluvní strany, jakožto navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad práva dle této Smlouvy, zavazují se obě Smluvní strany ve lhůtě stanovené příslušným katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.*
- 3. Smluvní strany se pro případ, že nedojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této Kupní smlouvy, zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.*

Článek X.

Zřízení předkupního práva

Informativní povinnost kupujícího ohledně podmínek kupní smlouvy kupujícímu dalšímu v pořadí

- 1. Smluvní strany se dále dohodly na zřízení předkupního práva k Předmětu převodu, a to dle §2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Kupující tedy zřizuje ve prospěch Prodávajícího předkupní právo k Předmětu převodu, jak je uvedeno výše, a Prodávající toto právo přijímá.*
- 2. Předkupní právo je zřizováno jako právo věcné, a z daného důvodu bude také zapsáno do příslušného katastru nemovitostí.*
- 3. Kupující je v případě zájmu Předmět převodu dále zcizit informovat Prodávajícího o této skutečnosti, a to včetně informací a kontaktu na koupěchtivého.*
- 4. Smluvní strany se také dohodly na tom, že předkupní právo je zřizováno pouze do doby, než Kupující získá pravomocné stavební povolení na rodinný dům na Předmětu převodu, poté toto právo zaniká a bude také vymazáno z příslušného KN. Důvodem je zájem Prodávajícího na tom, aby došlo v co nejbližší době k zastavění Předmětu převodu rodinným domem.*

5. *Nevyužije-li Prodávající své předkupní právo, je Kupující povinen informovat koupěchtivého (další kupující v pořadí) o podmínkách této Smlouvy. Toto ustanovení se týká zejména možnosti Prodávající odstoupit od této kupní Smlouvy (čl. V. této Smlouvy), kdy účinky tohoto odstoupení se budou vztahovat i na dalšího kupujícího v pořadí.*

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. *Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, každý s platností originálu; každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení (s úředně ověřenými podpisy) je určeno pro potřeby řízení před katastrálním úřadem.*
2. *Tato Kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou Smluvních stran.*
3. *Jakékoliv změny či dodatky k této Kupní smlouvě jsou platné a účinné pouze v písemné podobě, podepsané oběma Smluvními stranami.*
4. *V případě, že některé ustanovení této Kupní smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Kupní smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Kupní smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.*
5. *Tato Kupní smlouva se řídí právním řádem České republiky. Není-li v této Kupní smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy Smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.*
6. *Prodávající a Kupující shodně prohlašují, že tato Kupní smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této Kupní smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.*
7. *Strany se zavazují bezodkladně informovat druhou Stranu o všech věcech souvisejících s touto Smlouvou a jejím účelem na emailové adresy:*
 - Prodávající: e-mail: obec@budimerice.cz
 - Kupující e-mail: **[bude doplněno]**

V Budiměřicích dne _____

V Budiměřicích dne _____

Prodávající:

Kupující:

Obec Budiměřice

Bc. Marek Merhout

[bude doplněno]

* * *

V. Ukončení Smlouvy

1. V případě, že Kupní smlouva uvedená v čl. IV. této Smlouvy nebude uzavřena ve lhůtě dle čl. III. odst. 1. této Smlouvy (tj. do 31. 12. 2022), tak tato Smlouva zaniká. Pokud nebude možné smlouvu uzavřít z důvodu vyšší moci (zejména situace kolem COVID-19 atp.), tak se Smluvní strany zavazují lhůtu k uzavření Kupní smlouvy prodloužit, a to do doby, kdy bude možné prodej uskutečnit.
2. V případě prodloužení Kupujícího s uzavřením kupní smlouvy (dle čl. III, odst. 3 této Smlouvy) je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

VI. Další ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že po dobu trvání této Smlouvy není Budoucí prodávající oprávněna Nemovitosti zcizit nebo zatížit. Zcizení nebo zatížení Nemovitosti je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Budoucí kupující. To vše vyjma zatížení věcnými břemeny z důvodu výstavby infrastruktury k Nemovitostem (elektřina, osvětlení, voda, kanalizace atp.), které bude požadovat zhotovitel, majitel nebo provozovatel těchto sítí k jejich vybudování a provozu. Pro toto zatížení není třeba souhlasu Budoucího kupujícího.
2. V případě prodloužení Budoucí kupující s uzavřením kupní smlouvy, má Budoucí prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1% za každý započatý den takového prodloužení, a to z celkové kupní ceny vůči Budoucí kupující. Dále má Prodávající nárok na jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. V případně prodloužení s uzavřením kupní smlouvy z důvodu na straně Budoucího kupujícího, má Budoucí prodávající právo od této Smlouvy odstoupit. Odstoupení od této Smlouvy nezaniká nárok na tyto smluvní pokuty a Budoucí prodávající má i přes odstoupení od této Smlouvy na tyto pokuty nárok.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva o smlouvě budoucí je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Tuto Smlouvu o smlouvě budoucí lze doplňovat či měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
3. Tato Smlouva a veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této Smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Budiměřicích dne _____

V Budiměřicích dne _____

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

Obec Budiměřice

Bc. Marek Merhout

Starosta

[bude doplněno]