



## Smlouva o budoucím uzavření kupní smlouvy

uzavřená mezi

- 1/ **Obec Drnovice**  
IČ: 00 28 01 51  
se sídlem Drnovice 102, PSČ 679 76  
zastoupená Mgr. Petrem Ducháčkem, starostou  
jako budoucí prodávající na straně jedné, dále jen jako „budoucí prodávající“

a

- 2/ **František Marvan,**

**Naděžda Brabcová,**

v úmyslu nabýt do podílového spoluvlastnictví se spoluvlastnickými podíly 3255/22 id. 1/2 a 3255/22 id. 1/2

jako budoucí kupující na straně druhé, dále jen jako „budoucí kupující“

t a k t o :

### 1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Předmětem budoucího převodu dle této smlouvy je pozemek p.č. 3255/22 kat.ú.z. Drnovice, dále jen jako „stavební pozemek“.
- 1.2 Na stavebním pozemku nevážnou žádná zástavní práva ani jiná omezení.
- 1.3 Budoucí kupující prohlašuje a ujišťuje budoucího prodávajícího, že má zájem v budoucnu uzavřít kupní smlouvu, kterou by nabyl do vlastnictví stavební pozemek za účelem realizace stavby rodinného domu na tomto stavebním pozemku, a to pro potřebu trvalého bydlení budoucího kupujícího a jeho rodiny.
- 1.4 Budoucí prodávající uzavírá tuto smlouvu v dobré víře v pravdivost ujištění budoucího kupujícího obsaženého v bodu 1.3 této smlouvy. Výslovně se uvádí, že budoucí prodávající chce stavební pozemek prodat pouze tomu, kdo jej skutečně využije pro realizaci vlastního trvalého bydlení.
- 1.5 Předpokladem výstavby a užívání rodinného domu na stavebním pozemku v souladu s úmyslem obou stran je rovněž realizace související veřejné infrastruktury a to místní komunikace na pozemku p.č. 3255/1, k.ú. Drnovice, se smíšeným provozem a s prostorovou úpravou provozu obytné zóny, veřejná síť vodovodu, splaškové kanalizace a elektro NN včetně odboček pro přípojky, odbočky jednotlivých sítí budou zakončeny na hranici veřejného pozemku zaslepením nebo přípojkovou skříní (dále jen

„veřejná infrastruktura“). Veřejnou infrastrukturu zajistí budoucí prodávající na vlastní náklad.

- 1.6 Účelem této smlouvy je sjednat vzájemné podmínky budoucího prodeje stavebního pozemku a stanovení postupu, který povede k uzavření vlastní kupní smlouvy.

## **2. Předmět smlouvy**

- 2.1 Touto smlouvou se smluvní strany zavazují, že spolu za podmínek a způsobem uvedeným v článku 3 této smlouvy uzavřou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající prodá budoucímu kupujícímu stavební pozemek specifikovaný v bodu 1.1 této smlouvy, a to za celkovou kupní cenu níže sjednanou.
- 2.2 Sjednaný obsah (text) kupní smlouvy je uveden v příloze této smlouvy. Nevyplněná místa v textu kupní smlouvy budou při uzavírání kupní smlouvy doplněna v souladu s touto smlouvou a v souladu se skutečným stavem.

## **3. Podmínky a způsob uzavření kupní smlouvy**

- 3.1 Budoucí prodávající se zavazuje provádět všechny kroky vedoucí k realizaci veřejné infrastruktury na pozemku p.č. 3255/1 a tuto veřejnou infrastrukturu dokončit nejpozději do 30. 6. 2018. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo posunutí termínu úplného dokončení komunikace (položení druhé vrstvy živičného povrchu) v závislosti na postupu provádění stavebních prací na rodinných domech v lokalitě, aby provozem stavební mechanizace nedošlo k poškození nově položeného povrchu.
- 3.2 Budoucí kupující se zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy zahájit všechny kroky vedoucí k vydání stavebního povolení na stavbu rodinného domu na stavebním pozemku.
- 3.3 Budoucí prodávající (jakožto vlastník stavebního pozemku) se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu součinnost v podobě souhlasů nezbytných k vydání stavebního povolení na stavbu rodinného domu na stavebním pozemku (souhlas se stavbou). Podrobnosti o souhlasu se stavbou jsou sjednány v článku 7 této smlouvy.
- 3.4 Smluvní strany se zavazují uzavřít spolu vlastní kupní smlouvu **v termínu do 30. 9. 2017** a to při splnění následujících podmínek:
- 3.4.1 Budoucí kupující zaplatí celou kupní cenu za stavební pozemek.

## **4. Podmínky týkající se umístění a vzhledu stavby**

- 4.1 Budoucí kupující se zavazuje respektovat následující podmínky vymíněné budoucím prodávajícím pro umístění a vzhled rodinného domu na stavebním pozemku včetně okolních úprav:
- 4.1.1 rodinný dům bude odsazen 5,5 m od uliční čáry definované hranicí pozemku p. č. 3255/1
- 4.1.2 rodinný dům bude mít klasickou sedlovou střechu s hřebenem vodorovně s komunikací na pozemku p. č. 3255/1, doporučený sklon střechy 35°, v případě půdorysu do L možné ostatní části domu směrem do pozemku řešit i rovnou střechou, barva krytiny bude v odstínech červené



- 4.1.3 všechny ploty oddělující soukromé pozemky od pozemků tvořících veřejné prostranství (ulice na pozemku p.č. 3255/1) budou mít výšku 150 cm a budou min. z 20% transparentní plochy rovnoměrně rozložené (nevztahuje se na brány a vrata) a budou z materiálu kov, dřevo, keramická cihla, kámen eventuálně beton nebo jejich kombinace.
- 4.1.4 stavba jako celek, včetně veškerého příslušenství, plotů a jakýchkoliv věcí umístěvaných na stavebním pozemku nebude narušovat charakter zástavby a architektonický a kulturní ráz Obce Drnovice.
- 4.2 Za účelem ověření splnění podmínek vymíněných budoucím prodávajícím a specifikovaných v bodu 4.1 této smlouvy, a za účelem předcházení případným sporům o dodržení těchto podmínek, se budoucí kupující zavazuje, že ještě před vyhotovením projektové dokumentace předkládané k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení či ohlášení stavby, budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu návrh takové projektové dokumentace obsahující záměr budoucího stavu. Budoucí prodávající předložený návrh projektové dokumentace odsouhlasí nebo sdělí své výhrady, a to nejpozději do 2 týdnů od předložení návrhu. V případě nedodržení této lhůty se má za to, že budoucí prodávající k předloženému návrhu projektové dokumentace výhrady nemá.
- 4.3 Případné včas vznesené výhrady budoucího prodávajícího k návrhu projektové dokumentace, které budou v souladu s podmínkami vymíněnými v této smlouvě, je budoucí kupující povinen respektovat a zohlednit. Upravený návrh projektové dokumentace je budoucí kupující povinen znovu předložit budoucímu prodávajícímu ve smyslu bodu 4.2 této smlouvy.

## **5. Budoucí kupní cena a platební podmínky**

- 5.1 S přihlédnutím k právnímu stavu platnému ke dni uzavření této smlouvy a stanoviskům, které si budoucí prodávající před uzavřením této smlouvy vyžádal, budoucí prodávající není v okamžiku podpisu této smlouvy plátcem daně z přidané hodnoty.
- 5.2 S přihlédnutím k okolnostem uvedeným v předcházejícím odstavci se tedy strany dohodly na budoucí kupní ceně za stavební pozemek ve výši 530.590,- Kč (slovy: pětsetřicetisíc pětsetdevadesát korun českých).
- 5.3 Za předpokladu, že by k okamžiku uzavření kupní smlouvy došlo ke změně právních předpisů a budoucí prodávající by byl povinen z kupní ceny odvést daň z přidané hodnoty, je budoucí kupující povinen ke kupní ceně uvedené v bodu 5.2 této smlouvy zaplatit též částku odpovídající dani z přidané hodnoty dle právních předpisů a orgány finanční správy uplatňovanému výkladu, jak budou platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Budoucí kupující tedy v tomto bodu na sebe přebírá riziko změny okolností.
- 5.4 Budoucí kupující je rovněž povinen ke kupní ceně uvedené v bodu 5.2 této smlouvy zaplatit částku odpovídající dani z přidané hodnoty dle právních předpisů a orgány finanční správy uplatňovanému výkladu, jak budou platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, v takovém případě, pokud se budoucí prodávající stane ke dni uskutečnění zdanitelného plnění plátcem daně z přidané hodnoty. Budoucí kupující tedy i v tomto bodu na sebe přebírá riziko změny okolností.
- 5.5 Budoucí kupující se zavazuje platit zálohy na budoucí kupní cenu takto:



- 5.5.1 částku 159.177,- Kč (první splátka 30 %) **do 15 dnů od uzavření této smlouvy**, přičemž na tuto splátku se započítává částka 10.000,- Kč, kterou budoucí kupující již před uzavřením této smlouvy uhradil budoucímu prodávajícímu jako rezervační kauci dle indikativní rezervační smlouvy, a tudíž budoucí kupující uhradí na první splátku toliko 149.177,- Kč.
- 5.5.2 částku 371.413 (druhá splátka 70 %) **do 30.9.2017**. Budoucí kupující bere na vědomí, že v případě nedodržení sjednaného termínu splatnosti nese riziko navýšení kupní ceny o částku odpovídající dani z přidané hodnoty.
- 5.6 Budoucí kupující se zavazuje platit všechny splátky na budoucí kupní cenu výlučně na bankovní účet budoucího prodávajícího vedený u Česká spořitelna, a.s., č. účtu **1361861329/0800** pokud budoucí prodávající písemně budoucímu kupujícímu nesdělí jiný bankovní účet. Při všech platbách ve prospěch budoucího prodávajícího je budoucí kupující povinen uvést variabilní symbol, a to číslo této smlouvy.
- 5.7 Dohodnutá budoucí kupní cena zohledňuje zvláštní závazky, které na sebe touto smlouvou budoucí kupující přebírá.

## **6. Způsob financování kupní ceny budoucím kupujícím**

- 6.1 Budoucí kupující prohlašuje, že disponuje vlastními zdroji k úhradě první splátky kupní ceny.
- 6.2 Zbývajících část kupní ceny hodlá budoucí kupující hradit prostřednictvím hypotečního bankovního úvěru. Bez ohledu na tuto skutečnost je výlučnou odpovědností budoucího kupujícího zajistit si financování kupní ceny.
- 6.3 Budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu bankovní úvěrové financování za následujících podmínek:
- 6.3.1 Poskytovatelem úvěru bude výlučně tuzemská banka nebo stavební spořitelna (dále jen „banka“).
- 6.3.2 Budoucí kupující ještě před uzavřením úvěrové smlouvy poskytne budoucímu prodávajícímu návrh úvěrové smlouvy, a to za účelem připomínkování případných podmínek čerpání úvěru, jejichž splnění může mít dopad na smluvní strany a splnění této smlouvy.
- 6.3.3 Budoucí kupující si zajistí úvěr a poskytne budoucímu prodávajícímu úplnou kopii uzavřené úvěrové smlouvy.
- 6.3.4 Pod podmínkou zaplacení první splátky kupní ceny zastaví budoucí prodávající stavební pozemek bance zvolené budoucím kupujícím, k zajištění úvěru, který banka poskytne budoucímu kupujícímu za účelem hrazení kupní ceny dle této smlouvy.
- 6.3.5 Budoucí prodávající není povinen zástavní smlouvu uzavřít, bude-li budoucí kupující v prodlení s plněním kteréhokoliv svého závazku vzešlého z této smlouvy.
- 6.3.6 Budoucí prodávající je povinen zástavní smlouvu uzavřít teprve poté, kdy mu bude prokázáno, že budoucí kupující splnil všechny ostatní podmínky čerpání úvěru, a že po podpisu zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva banka umožní čerpání úvěru.



- 6.3.7 Budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu zástavní smlouvu k podpisu alespoň 14 dní před splatností druhé splátky kupní ceny.
- 6.3.8 Zástavní smlouva nesmí obsahovat žádné neobvyklé závazky pro budoucího prodávajícího. Ze zástavní smlouvy musí vyplývat, že převodem stavebního pozemku na budoucího kupujícího zaniknou veškeré závazky budoucího prodávajícího vůči bance.
- 6.3.9 Budoucí prodávající umožní bankou určenému znalci provedení kontroly stavebního pozemku. Všechny náklady s tím spojené nese budoucí kupující.
- 6.3.10 Všechny náklady spojené s uzavřením úvěrové smlouvy a zřízením zástavního práva nese budoucí kupující.
- 6.3.11 Budoucí prodávající není povinen zřizovat ve prospěch banky žádná další vedlejší ujednání, která by byla v konfliktu se zákazem zcizení a výhradou zpětné koupě, které budou zřizována mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím kupní smlouvou.
- 6.4 Pokud budoucí prodávající zřídí ke stavebnímu pozemku zástavní právo ve smyslu bodu 6.3 této smlouvy k zajištění úvěru budoucího kupujícího a přitom v rozporu s účelem této smlouvy nedojde k uzavření kupní smlouvy, je budoucí kupující povinen zajistit zrušení takového zástavního práva a jeho výmaz z Katastru nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne, kdy jej k tomu budoucí prodávající vyzve. V případě porušení této povinnosti má budoucí prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 1,2 násobku úvěrové jistiny, pro kterou bylo zřízeno zástavní právo, přičemž nárok na náhradu škody zůstává zachován v plné výši vedle nároku na smluvní pokutu. Do doby výmazu zástavního práva z Katastru nemovitostí též budoucí kupující nemá nárok na vrácení jakýchkoliv částek již dříve uhrazených budoucímu prodávajícímu. Část kupní ceny již uhrazenou z prostředků úvěru u banky je budoucí prodávající oprávněn vrátit výlučně bance.
- 6.5 Budoucí kupující zmocňuje budoucího prodávajícího ke všem jednáním s tou bankou, pro kterou bude zřízeno zástavní právo ve smyslu bodu 6.3 této smlouvy, týkajícím se právního vztahu ze smlouvy o úvěru mezi takovou bankou a budoucím kupujícím. V tomto rozsahu budoucí kupující též zprošťuje banku vůči budoucímu prodávajícímu povinnosti mlčenlivosti. Budoucí prodávající je oprávněn uhradit za budoucího kupujícího jakékoliv nároky banky, za účelem docílení výmazu zástavního práva na předmětu převodu, a takové nároky potom vymáhat po budoucím kupujícím

## **7. Udělení souhlasu se stavbou a související**

- 7.1 Při splnění závazků budoucího kupujícího vyplývajících z této smlouvy, zejména pak z článku 4 (podmínky týkající se vzhledu a umístění stavby) budoucí prodávající udělí v písemné podobě budoucímu kupujícímu souhlas, aby podal příslušnému stavebnímu úřadu návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na stavebním pozemku, jakož i návrh na vydání stavebního povolení, a to pro stavbu jednoho rodinného domu na stavebním pozemku. Tento souhlas bude dokladem o právu provést stavbu ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) zákona č 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 7.2 Budoucí prodávající tímto uděluje souhlas budoucímu kupujícímu, aby za účelem inženýrské činnosti, přípravy projektové dokumentace a přípravy stavby, vstupoval na stavební pozemek a prováděl případné stavební průzkumy v nezbytném rozsahu. Budoucí kupující odpovídá za všechny škody případně v této souvislosti vzniklé.



V případě zániku této smlouvy jinak než jejím splněním, tj. uzavřením vlastní kupní smlouvy, je budoucí kupující povinen do 30 dnů od uzavření této smlouvy vyklidit stavební pozemek od veškerých svých věcí, zejména pak odpadů a uvést stavební pozemek do stavu ke dni uzavření této smlouvy. V případě prodlení se splněním této povinnosti je pak budoucí kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

## **8. Smluvní sankce a odstoupení od smlouvy**

- 8.1 V případě, že kterákoliv ze stran poruší svůj závazek uzavřít kupní smlouvu způsobem stanoveným v této smlouvě nebo poruší jinou svoji povinnost v této smlouvě sjednanou, v důsledku čehož jednáním či opomenutím zmaří naplnění účelu této smlouvy, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy k tomu bude písemně vyzvána. Nárok na zaplacení smluvní pokuty vzniká zejména tehdy, pokud některá ze stran od této smlouvy odstoupí z důvodu porušení smlouvy druhou smluvní stranou.
- 8.2 Prodlení budoucího kupujícího s placením splátek (kterékoliv z nich) budoucí kupní ceny zakládá nárok budoucího prodávajícího na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.3 Zaplacením smluvních pokut dle tohoto článku pozbývá oprávněná strana nárok na jakoukoliv náhradu škody. Nárok na zaplacení smluvních pokut trvá i v případě odstoupení od této smlouvy.
- 8.4 V případě, že se kterákoliv strana dostane do prodlení se splněním kteréhokoliv ze svých závazků sjednaných v této smlouvě a nezjedná nápravu ani na základě písemného upozornění v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení upozornění, je druhá strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.

## **9. Ostatní práva a povinnosti**

- 9.1 Odpovědnost za vydání všech veřejnoprávních povolení na stavbu rodinného domu leží výlučně na budoucím kupujícím. Veškeré kroky vedoucí k vydání takových veřejnoprávních povolení činí budoucí kupující vlastním jménem a na vlastní účet. Budoucí prodávající žádným způsobem negarantuje budoucímu kupujícímu, že na stavebním pozemku lze realizovat přesně takový stavební záměr, jako má nebo bude mít budoucí kupující. Ke dni uzavření této smlouvy budoucí kupující ostatně ani neseznámil budoucího prodávajícího se svým stavebním záměrem. Mezi stranami je nesporné pouze to, že na stavebním pozemku má být postaven rodinný dům.
- 9.2 Proti nároku budoucího prodávajícího na zaplacení budoucí kupní ceny, včetně jednotlivých nároků na placení splátek na budoucí kupní cenu, není budoucí kupující oprávněn ničeho započítat. Budoucí kupující není oprávněn jakékoliv své případné nároky vůči budoucímu prodávajícímu vzniklé na základě této smlouvy postoupit třetí osobě bez písemného souhlasu budoucího prodávajícího.
- 9.3 Budoucí kupující se zavazuje, že bude v lokalitě, kde se stavební pozemek nachází, udržovat dobré sousedské vztahy, bude se chovat ohleduplně k občanům a vlastníkům nemovitostí v obci Drnovice a pokud bude budoucí kupující účastníkem řízení o vydání nějakého veřejnoprávního povolení na stavbu rodinného domu v lokalitě stavebního pozemku, nebude žadatelům o vydání takové povolení klást nedůvodné překážky, podmínky a nebude proces vydání jakéhokoliv veřejnoprávního povolení obstruovat.

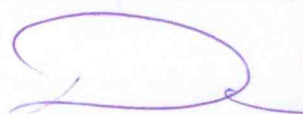
## 10. Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva nahrazuje všechny předchozí ústní i písemné dohody a ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu této smlouvy.
- 10.2 Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a rušit pouze písemnou formou.
- 10.3 Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení přebírá každý účastník.
- 10.4 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem celou přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 10.5 Pokud by z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení této smlouvy bylo soudem, správcem daně či jiným orgánem veřejné moci posouzeno jako neplatné, takové ustanovení nebude mít vliv na platnost zbývajících ustanovení; smluvní strany souhlasí, že v takovém případě zahájí neprodleně jednání za účelem pozměnění takového ustanovení tak, aby se stalo platným a zároveň zůstal v maximální možné míře zachován původní záměr stran ohledně ustanovení upravujícího danou otázku, smysl a účel této smlouvy.

### **Přílohy:**

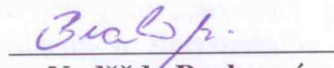
1/ Obsah kupní smlouvy

V Drnovicích dne 29. 6. 2017

  
\_\_\_\_\_  
**Obec Drnovice**



  
\_\_\_\_\_  
**František Marvan**

  
\_\_\_\_\_  
**Naděžda Brabcová**

### **Doložka**

*Obec Drnovice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), tímto potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce č. 24/2017 ze dne 5. 6. 2017.*

V Drnovicích dne 29. 6. 2017