Příloha smlouvy o budoucí kupní smlouvě

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

IČ:	00240079
Se sídlem:	Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Zastoupené	Petrem Soukupem, starostou
Datová schránka:	c5hb7xy (dále jen jako DS)
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Brandýs nad Labem
Číslo účtu:	19-6584182/0800, VS 3111024231

dále jen „**prodávající**“ na straně jedné

a

[●]

IČ:	[●]
Se sídlem:	[●]
Zastoupený	[●]
Datová schránka:	[●]
Bankovní spojení:	[●]
Číslo účtu:	[●]

dále jen „**kupující**“ na straně druhé,

prodávající a kupující společně dále jen „**smluvní strany**“ a jednotlivě „**smluvní strana**“.

1. Vymezení pojmů

1.1. **Pozemky**: pozemek parc. č. 276/355 (trvalý travní porost) a pozemek parc. č. 276/354 (zahrada), oddělené geometrickým plánem č. 3544-83/2024 vyhotovený GeoSM s.r.o. z pozemků parc.č. 276/77 a parc.č. 276/35 oba zapsané na LV 10001, a to vše v katastrálním území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ

1.2. **Budova**: zkolaudovaná novostavba č.p. [•] domova se zvláštním režimem ve smyslu ustanovení § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o sociálních službách**“), vybudovaná

na Pozemcích.

1.3. **Zařízení**: souhrnné označení pro Budovu a Pozemky

2. Úvodní ustanovení

2.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků (dále také jako „**Předmět převodu**“).

2.2. Smluvní strany činí nesporným, že kupující vybudoval na Pozemcích Budovu, která je v jeho vlastnictví.

3. Předmět Smlouvy

3.1. Předmětem této Smlouvy je závazek prodávajícího převést na kupujícího Předmět převodu vymezený v článku 1 této Smlouvy a dále závazek kupujícího uhradit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v článku 4 této Smlouvy, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě.

3.2. Předmětem této Smlouvy je dále zakotvení dalších práv a povinností smluvních stran ve vztahu k budoucímu využití Zařízení.

4. Kupní cena a její vypořádání

4.1. Kupní cena za Předmět převodu je stanovena ve výši [●],- Kč (slovy: [●] korun českých); jež se skládá se z částky [●],- Kč (slovy: [●] korun českých) a částky [●],- Kč (slovy: [●] korun českých), coby příslušné sazby DPH, která ke dni podpisu této smlouvy činí 21% (dále jen „**Kupní cena**“).

4.2. Kupní cena bude uhrazena takto:

a) částka ve výši [●],- Kč (slovy: [●] korun českých) v souladu se Smlouvu o spolupráci definovanou v čl. 5.6 . této Smlouvy

b) částky [●],- Kč (slovy: [●] korun českých), coby příslušné sazby DPH do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

5. Práva a povinnosti stran

5.1. Prodávající se zavazuje převést Předmět převodu vymezený v článku 1 této Smlouvy na kupujícího. Kupující se zavazuje Předmět převodu přijmout a zaplatit Kupní cenu tak, jak byla sjednána v článku 4 této Smlouvy.

5.2. Prodávající se zavazuje, že ohledně Předmětu převodu nebude do doby jeho převodu na kupujícího činit žádné úkony, kterými by se Předmět převodu omezoval nebo zatěžoval.

5.3. Smluvní strany sjednávají, že úhradu veškerých správních poplatků souvisejících s převodem Předmětu převodu nese kupující.

5.4. Kupující se zavazuje zajistit provozování záměru užívání Zařízení dle čl. 7 této Smlouvy.

5.5. Kupující se zavazuje, že po dobu [*Bude doplněno dle nabídky kupujícího*] let ode dne registrace

zařízení sociálních služeb v Budově (dále jen „**Provozní doba**“) zajistí, že bude v Budově provozován domov se zvláštním režimem ve smyslu ustanovení § 50 zákona o sociálních službách (dále jen „**DZR**“), případně také odlehčovací pobytové služby ve smyslu ustanovení § 44 zákona o sociálních službách. DZR bude registrován nejpozději ve lhůtě šesti (6) měsíců od kolaudace Budovy na Pozemcích.

5.6. Kupující se dále zavazuje zajistit, že v rámci Budovy na Pozemcích bude vyčleněno alespoň 40 lůžek v režimu DZR, o jejichž využití konkrétními fyzickými osobami bude rozhodovat prodávající (dále jen „**Vyhrazená lůžka**“), a to po dobu Provozní doby, za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci, která bude uzavírána společně s touto Smlouvou (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“).

5.7. Způsob přidělování Vyhrazených lůžek jednotlivým zájemcům ze strany prodávajícího je specifikován ve Smlouvě o spolupráci.

5.8. Financování Vyhrazených lůžek je spolufinancováno prodávajícím, a to za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci.

6. Prohlášení smluvních stran

6.1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu, na němž postavil Budovu již před podpisem této Smlouvy a v tomto stavu Předmět převodu kupuje; existence Budovy na Pozemcích není pro potřeby této Smlouvy závadou.

6.2. Prodávající prohlašuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí nebudou na Předmětu převodu váznout žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, a to vyjma těch, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy výslovně uvedena na příslušném listu vlastnictví.

6.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemají vůči finančním orgánům České republiky žádné daňové nedoplatky a že proti nim není vedeno exekuční řízení, konkurzní řízení, insolvenční řízení nebo řízení obdobného charakteru.

7. Záměr užívání Zařízení

7.1. Kupující se zavazuje zajistit, že:

a) DZR bude registrován nejpozději ve lhůtě šesti (6) měsíců od kolaudace Budovy na Pozemcích.
b) po dobu [*Bude doplněno dle nabídky kupujícího*] let ode dne registrace zařízení sociálních služeb v Budově bude v Budově provozován DZR, a to dle přílohy č. 1 této Smlouvy, případně také odlehčovací pobytové služby ve smyslu ustanovení § 44 zákona o sociálních službách.
c) bude poskytovat prodávajícímu Vyhrazená lůžka a to po dobu Provozní doby v souladu se Smlouvou o spolupráci.

8. Výhrada zpětné koupě

8.1. Smluvní strany sjednávají k Zařízení dle ustanovení § 2135 a násl. OZ výhradu zpětné koupě,

a to jako právo věcné.

8.2. Prodávající prodává Předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu převodu (a to vč. Budovy jako součásti Předmětu převodu), vrátí-li kupujícímu zaplacenou Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy (poníženou o odbydlenou část Kupní ceny v souladu se Smlouvou o spolupráci) zvýšenou o investici do Zařízení, jež bude vypočtena dle čl. 8.8. této Smlouvy.

8.3. Právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený v čl. 7.1 . této Smlouvy, popř. pokud odstoupí od Smlouvy o spolupráci.

8.4. Výhradu zpětné koupě je možné prodávajícím uplatnit nejpozději do uplynutí doby dle čl. 7.1. písm. b) této Smlouvy. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího.

8.5. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě k Zařízení zaniká v okamžiku uplynutí Provozní doby dle čl. 7.1. této Smlouvy. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.

8.6. Veškeré přímé i nepřímé náklady, např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání kupní smlouvy spojené s převodem vlastnického práva zpět na prodávajícího dle této smlouvy ponese kupující.

8.7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

8.8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Zařízení, nezatížené jakýmikoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 30 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Zařízení je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vracenému Zařízení do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Zařízení na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnická práva prodávajícího k Zařízení byla zapsána do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy (poníženou o odbydlenou část Kupní ceny v souladu se Smlouvou o spolupráci) zvýšenou o investici (výpočet hodnoty investice viz níže) do 60 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k Zařízení do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženými jakýmikoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas. Výše investice, kterou bude prodávající, společně s Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy, povinen kupujícímu hradit, se určí podle znaleckého posudku, který bude vypracován na náklady kupujícího, přičemž výše investice (bez ohledu na hodnotu skutečnou hodnotu investice do Zařízení) nepřesáhne 30.000.000,- Kč bez DPH. Pro vyloučení všech pochybností si smluvní strany výslovně potvrzují, že znalecký posudek určí hodnotu investice ke dni zhotovení znaleckého posudku, tj. hodnota investice bude zahrnovat veškeré daňově uznatelné odpisy (amortizaci) Zařízení.

8.9. V případě, že k Zařízení bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení Kupní ceny a investice tak, že poukáže Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy (poníženou o odbydlenou část Kupní ceny

v souladu se Smlouvou o spolupráci) zvýšenou o investici dle čl. 8.8. této Smlouvy či její část na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

8.10. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro účely naplnění účelu uvedeného v čl. 8 této Smlouvy.

8.11. Účinky výhrady zpětné koupě, jakožto věcného práva, nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

9. Předkupní právo

neuplatní se

10. Zákaz zcizení a zatížení

10.1. Smluvní strany zřizují dle ustanovení § 1761 OZ k Zařízení zákaz zcizení a zatížení, a to jako právo věcné, a to na dobu trvání Provozní doby, za podmínek uvedených níže.

10.2. Kupující, jakožto nový vlastník Zařízení po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jakožto oprávněného žádným způsobem převést či jakkoli zatížit vlastnické právo k Zařízení, ať již úplatně, či bezúplatně.

10.3. Kupující, jakožto nový vlastník Zařízení, po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jakožto oprávněného, žádným způsobem zatížit Zařízení jakýmkoliv věcným právem uvedeným v OZ. Kupující zejména nesmí Zařízení zatížit právem stavby, jakoukoliv služebností uvedenou v OZ, věcným břemenem, zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, výměnkem, nájemním právem, pachtem či jakýmkoliv jiným právem ve prospěch třetích osob. Prodávající tímto uděluje kupujícímu souhlas se zřízením zástavního práva k Zařízení ve prospěch třetí osoby poskytující financování na výstavbu Budovy. Prodávající upozorňuje kupujícího, že maximální akceptovatelná výše úvěru, který bude zajištěn zástavním právem k Zařízení, bude činit částku 70.000.000,- Kč. Kupující se zároveň povinen předložit prodávajícímu znění úvěrové smlouvy před jejím podpisem. Prodávající požaduje, aby případné financování stavby Budovy pomocí úvěru probíhalo průběžně. Bude-li pro zápis zástavního práva či služebnosti v souladu s udělenými souhlasy vyžadován výslovný souhlas prodávajícího, ten je povinen jej kupujícímu udělit do patnácti (15) dnů od doručení žádosti kupujícího.

10.4. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení Zařízení zaniká v okamžiku uplynutí doby dle čl. 7.1. písm. b) této Smlouvy. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.

10.5. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

10.6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro účely naplnění účelu uvedeného v čl. 10 této Smlouvy.

10.7. Účinky zákazu zcizení a zatížení, jakožto věcného práva, nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

11. Nabytí vlastnického práva

11.1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabyde kupující na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha-východ, o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí (s právními účinky vkladu ke dni, kdy bude návrh na vklad práv dle této Smlouvy doručen katastrálnímu úřadu).

11.2. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí podá kupující do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.

11.3. V případě, že by z jakéhokoliv důvodu katastrální úřad zamítl či nepovolil vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k Předmětu převodu dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se obě smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění vad a naplnění vůle smluvních stran dle této Smlouvy, a to vždy nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po doručení písemné výzvy druhé smluvní strany k poskytnutí součinnosti.

11.4. Dojde-li v řízení o zápisu vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí k pravomocnému zamítnutí tohoto vkladu či k pravomocnému zastavení předmětného řízení, zavazují se smluvní strany uzavřít bez zbytečného odkladu novou kupní smlouvu za stejných obchodních podmínek s tím, že v této nové kupní smlouvě budou odstraněny vady, které byly důvodem zamítnutí vkladu či zastavení řízení ze strany příslušného katastrálního úřadu a znovu podají návrh na vklad práv z této nové kupní smlouvy do katastru nemovitostí, pokud smluvními stranami nebude dohodnuto jinak.

12. Odstoupení od Smlouvy

neuplatní se

13. Sankční ujednání

13.1. Výše úroků z prodlení se řídí platnými právními předpisy.

13.2. Smluvní strany sjednávají níže uvedené smluvní pokuty:

- V případě prodlení kupujícího s úhradou Kupní ceny dle článku 8.6. Smlouvy o spolupráci, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s úhradou Kupní ceny dle článku 8.6. Smlouvy o spolupráci.
- V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. 7.1. této Smlouvy, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den, kdy trvá porušení smluvní pokutou utvrzené povinnosti. Právo prodávajícího na smluvní pokutu dle tohoto odstavce vzniká, bude-li kupující v prodlení alespoň jeden měsíc se splněním povinnosti dle čl. 7.1. této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než jeden měsíc, od doručení příslušné písemné výzvy prodávajícího.

13.3. Smluvní strany sjednávají, že splatnost smluvních pokut je 15 (patnáct) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení, a to na účet ve výzvě uvedený a není-li takový účet ve výzvě uveden, pak na účet smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.

13.4. Smluvní strany sjednávají, že povinností zaplatit smluvní pokutu není nikterak dotčeno právo na náhradu škody, jež se hradí v plné výši, bez ohledu na výši smluvní pokuty, s tím, že uhrazená výše smluvní pokuty se k případné náhradě škody nezapočítává. Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčena povinnost smluvních stran splnit závazky zajištěné smluvní pokutou.

13.5. Smluvní strany podpisem této Smlouvy deklarují, že výše uvedené smluvní pokuty jsou adekvátní a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2051 OZ.

14. Salvatorní klauzule

14.1. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.

14.2. Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom ze znění původní Smlouvy.

15. Řešení sporů

15.1. Veškerá vzájemná práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího vyplývající z této Smlouvy se budou řídit právem České republiky. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem.

16. Závěrečná ustanovení

16.1. Právní vztah mezi smluvními stranami se řídí platnými právními předpisy, zejména OZ.

16.2. Smluvní strany sjednávají, že tato Smlouva je v souladu s ustanovením § 1727 OZ závislá na Smlouvě o spolupráci a Smlouva o spolupráci je závislá na této Smlouvě. Jednostranným ukončením jedné smlouvy zaniká i smlouva druhá.

16.3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této

Smlouvy. Tuto povinnost se zavazuje splnit prodávající.

16.4. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv.

16.5. Změny Smlouvy jsou možné jen ve formě písemného a číslovaného dodatku ke Smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami. Smlouva může být ukončena pouze písemně.

16.6. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Prodávající obdrží po podpisu dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží kupující a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.

16.7. Smluvní strany na závěr této Smlouvy výslovně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti bránící v uzavření této Smlouvy.

16.8. O uzavření této Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne [●] - usnesení č. [●], a uzavření této Smlouvy ve znění, které je předkládáno k podpisu Smluvními stranami, bylo odsouhlaseno Zastupitelstvem města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne [●] – usnesení č. [●].

16.9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že rozumějí všem jejím ustanovením, která odpovídají jejich svobodně a vážně projevené vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy způsobem smluvní strany zavazujícím.

16.10.

Přílohy: příloha č. 1 - Specifikace záměru

V Brandýse nad Labem dne [●]

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Petr Soukup
starosta města

V Brandýse nad Labem dne [●]

[●]
[●]
[●]