

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

("Smlouva")

kterou v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ("OZ") uzavřeli:

- (1) Město **Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**, se sídlem Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IČO: 00240079, zastoupeno: Petrem Soukupem, starostou, číslo datové schránky c5hb7xy ("**Budoucí prodávající**"),

a

- (2) [●], se sídlem [●], IČO: [●], zastoupen: [●], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●] soudem v [●] pod sp. zn. [●] ("**Budoucí kupující**")

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně také jako "**Strany**" nebo jednotlivě jako "**Strana**").

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Budoucí prodávající je ke dni uzavření Smlouvy výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to v katastrálním území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ("**Nemovitost**"):

- (a) část pozemku parc. č. 276/77 označená jako pozemek parc.č. 276/355, o výměře 3676 m² vymezená geometrickým plánem č. 3544-83/2024 zpracovaným GeoSM s.r.o. ("**GP**"), jehož stejnopis tvoří přílohu č. 1,a
- (b) část pozemku parc. č. 276/35 označená jako pozemek parc.č. 276/354, o výměře 906 m² vymezená GP.

Budoucí prodávající dokládá Budoucímu kupujícímu své vlastnické právo k Nemovitosti kopií výpisu z katastru nemovitostí, jež tvoří přílohu č. 2.

- 1.2 Každá ze Stran se zavazuje uzavřít s druhou Stranou za podmínek této Smlouvy kupní smlouvu, jejíž odsouhlasené a závazné znění tvoří přílohu č. 3 ("Kupní smlouva") a jejímž předmětem je prodej Nemovitosti Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu za kupní cenu ve výši [●],- Kč plus DPH v zákonem stanovené výši, kterou Budoucí kupující zaplatí Budoucímu prodávajícímu způsobem a za podmínek Kupní smlouvy. Budoucí prodávající je oprávněn uzavřít Kupní smlouvu pouze v případě, že Budoucí kupující bude zároveň vlastníkem dočasné stavby na Nemovitosti, v níž bude následně provozován domov se zvláštním režimem ("**Budova**") ve smyslu ustanovení § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů, jehož provoz se zavazuje Budoucí kupující zajistit.

Strany tímto prohlašují, že se řádně seznámily se všemi aspekty a podmínkami Kupní smlouvy, která vyjadřuje jejich vůli a obchodní dohodu Stran. Strany dále prohlašují, že jediné přijatelné změny v Kupní smlouvě jsou formální úpravy a změny údajů zjevně chybných nebo neaktuálních (tj. i neaktuálních ve vztahu k obecně závazným právním předpisům), údajů výslovně administrativního a vyplňovacího charakteru, nebo změny výslovně předvídané v

této Smlouvě; podpisovou verzi Kupní smlouvy připraví, provede v ní výše předvídané úpravy a druhé Straně před sjednaným termínem podpisu pošle ta Strana, která vyzývá druhou Stranu k podpisu dle článku 1.4. této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností je Stranami ujednáno, že veškeré náležitosti týkající se podmínek prodeje Nemovitosti Budoucí kupující, které nejsou výslovně uvedeny v této Smlouvě, jsou uvedeny a jsou obsahem Kupní smlouvy, která tvoří nedílnou součást Smlouvy, na jejímž textu se Strany dohodly a tímto na něj odkazují.

- 1.3 Každá ze Stran se dále zavazuje uzavřít (popř. zajistit uzavření) s druhou Stranou společně s Kupní smlouvou smlouvu o spolupráci, jejíž odsouhlasené a závazné znění tvoří přílohu č. 4 ("Smlouva o spolupráci"); ujednání Smlouvy o povinnostech Stran a podmínkách podpisu Kupní smlouvy se přiměřeně použijí též na povinnosti Stran a podmínky podpisu Smlouvy o spolupráci.
- 1.4 Strany uzavřou Kupní smlouvu a Smlouvu o spolupráci po splnění těchto podmínek:
- (a) Budoucí kupující na Nemovitosti dokončil stavbu Budovy a
 - (b) kolaudační rozhodnutí, nebo jiný správní akt povolující užívání Budovy, nabytí právní moci, nebo obdobné účinky a
 - (c) Budoucí kupující je vlastníkem Budovy na Nemovitosti.
- 1.5 Podpis Kupní smlouvy a Smlouvy o spolupráci se uskuteční v sídle Budoucího prodávajícího v hodinu přiměřeně určenou Stranami, nejpozději pak 90. den ode dne splnění poslední z podmínek dle článku 1.4. Budoucí kupující informuje Budoucího prodávajícího o předpokládaném termínu splnění poslední z podmínek dle článku 1.4 písemnou výzvou odeslanou alespoň třicet (30) dnů předem.
- 1.6 Strany vyvinou maximální úsilí k tomu, aby podmínky dle článku 1.4 byly splněny nejpozději do dvaceti čtyř (24) měsíců od vydání pravomocného rozhodnutí povolujícího výstavbu Budovy na Nemovitosti. Budoucí kupující podá žádost o povolení záměru k výstavbě Budovy na Nemovitosti nejpozději do osmnácti (18) měsíců od uzavření Smlouvy.
- Budoucí kupující je povinen zajistit, že dojde k pravomocnému rozhodnutí povolujícímu výstavbu Budovy do dvaceti čtyř (24) měsíců od uzavření Smlouvy a dále že dojde k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nebo jiného správního aktu povolujícího užívání Budovy do dvaceti čtyř (24) měsíců od vydání pravomocného rozhodnutí povolujícího výstavbu Budovy ("**Doba pro výstavbu**"). Dojde-li však k přerušení prací na stavbě Budovy v důsledku zásahu tzv. vyšší moci (např. přírodní a průmyslové pohromy, prodlení správních orgánů apod.), prodlužuje se Doba pro výstavbu o délku trvání překážky a dobu nutnou na obnovení prací.
- Strany se průběžně, nebo na žádost, vzájemně informují o vývoji přípravy/stavby Budovy tak, aby případné jednání druhé Strany nemohlo být pro takovou Stranu překvapivé.
- 1.7 Nebude-li Kupní smlouva uzavřena z důvodů prodlení kterékoli ze Stran, ačkoliv budou podmínky pro její podpis splněny, je druhá Strana oprávněna ve lhůtě jednoho (1) roku ode dne, kdy měla být Kupní smlouva uzavřena dle Smlouvy, podat návrh soudu, aby svým rozhodnutím nahradil projev vůle Strany v prodlení.
- 1.8 Odmítne-li jedna ze Stran uzavřít jednu ze smluv dle článku 1.4, není druhá Strana povinná uzavřít ani jednu z nich.

2. VÝSTAVBA BUDOVY

- 2.1 Budoucí kupující na Nemovitosti vystaví nejpozději v termínu uvedeném v čl. 1 odst. 1.6 této Smlouvy Budovu, jejíž hrubé parametry jsou obsahem studie, která tvoří přílohu č. 5, a to včetně souvisejících a doplňkových staveb a zařízení (jako jsou vedlejší stavby, přípojky, parkovací stání atp.), s čímž Budoucí prodávající souhlasí. Budoucí prodávající tímto souhlasí s tím, aby Budoucí kupující zahájil potřebná správní řízení s cílem opatřit povolení záměru k výstavbě Budovy na Nemovitosti, a udělí Budoucímu kupujícímu případně potřebné souhlasy s uvedeným související, a to bez zbytečného odkladu od obdržení žádosti Budoucího kupujícího.

3. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY STRAN

- 3.1 Budoucí kupující prohlašuje a zaručuje Budoucímu prodávajícímu, že:

- (a) se seznámil s právním i faktickým stavem Nemovitosti již před podpisem Smlouvy;
- (b) je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a následně též Kupní smlouvu, když uzavření Smlouvy, převzetí povinností dle Smlouvy ani jejich splnění nejsou v rozporu s vnitřními předpisy Budoucího kupujícího ani v rozporu se smluvně převzatými povinnostmi Budoucího kupujícího ani právními předpisy závaznými pro Budoucího kupujícího a byly řádně schváleny v souladu s právními předpisy a vnitřními předpisy Budoucího kupujícího;
- (c) má dostatečné finanční prostředky k výstavbě Budovy.

- 3.2 Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, že:

- (a) je výlučným a neomezeným vlastníkem Nemovitosti a je oprávněn s ní bez omezení disponovat, zejména uzavřít tuto Smlouvu a následně též Kupní smlouvu, když uzavření Smlouvy, převzetí povinností dle Smlouvy ani jejich splnění nejsou v rozporu s vnitřními předpisy Budoucího prodávajícího ani v rozporu se smluvně převzatými povinnostmi Budoucího prodávajícího ani právními předpisy závaznými pro Budoucího prodávajícího a byly řádně schváleny v souladu s právními předpisy a vnitřními předpisy Budoucího prodávajícího;
- (b) na Nemovitosti nevážnou žádné právní vady, dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob vyjma těch, která jsou ke dni uzavření Smlouvy uvedena na příslušném listu vlastnictví;
- (c) Nemovitosti nepřevodil na třetí osobu, nezřídil k ní žádná věcná práva, nájmy, pachtý ani ji nezatížil jiným způsobem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu budoucího kupujícího;
- (d) mu nejsou známy žádné skryté vady na Nemovitosti, na které by měl Budoucí kupující upozornit;
- (e) v převáděné Nemovitosti však může být umístěno vedení a/nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání Nemovitosti vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí ani katastru nemovitostí. Tato omezení

a oprávnění přejdou na Budoucího kupujícího, což Budoucí kupující bere na vědomí a s tímto i výslovně souhlasí.

- 3.3 V případě, že se kterékoli prohlášení Budoucího prodávajícího ukáže jako nepravdivé, má Budoucí kupující právo od Smlouvy odstoupit. Právo na odstoupení od této Smlouvy vzniká, pakliže Budoucí kupující vyzval Budoucího prodávajícího ke zhojení závadného právního stavu, avšak tento stav nebyl ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než jeden (1) měsíc, odstraněn.
- 3.4 Poruší-li Budoucí prodávající svou povinnost uzavřít Kupní smlouvu přesto, že podmínky dle článku 1. odst. 1.4 a odst. 1.5. této Smlouvy byly splněny nebo zmaří-li Budoucí prodávající splnění podmínky dle článku 1.4 této Smlouvy, a nezjedná nápravu ani do čtrnácti (14) dnů od písemné výzvy Budoucího kupujícího, je Budoucí kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit.
- 3.5 Budoucí prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že:
- (a) na Budoucího kupujícího bude zahájeno insolvenční řízení, konkurzní, exekuční či jiné řízení z důvodů dluhů či nedoplateků nebo řízení obdobného charakteru a/nebo
 - (b) Budoucí kupující nedodrží svůj jakýkoliv závazek uvedený v čl. 1. odst. 1.3. této Smlouvy a/nebo 1.6. této Smlouvy, a/nebo
 - (c) Budoucí kupující nedodrží svůj závazek uvedený v čl. 2. odst. 2.1. této Smlouvy, tj. Budoucí kupující bude stavět Budovu v rozporu s přílohou č. 5 této Smlouvy.
 - (d) prohlášení Budoucího kupujícího se ukáže jako nepravdivé, přičemž Budoucí prodávající vyzval Budoucího kupujícího ke zhojení závadného právního stavu, avšak tento stav nebyl ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než jeden (1) měsíc, odstraněn.
- 3.6 Odstoupení od Smlouvy jednou ze Stran musí být druhé Straně zasláno doporučeným dopisem s dodejkou, datovou schránkou nebo předáno osobně a stává se účinným okamžikem doručení/předání.
- 3.7 Odstoupí-li:
- (a) Budoucí kupující z důvodů na straně Budoucího prodávajícího od této Smlouvy před zahájením výstavby Budovy, uhradí mu Budoucí prodávající náklady na zpracování projektové dokumentace a inženýring v plné výši - maximálně však do výše ceny za příslušné práce dle Výkonového a honorářového řádu v souladu s ustanovením § 23 odst. 6 písmeno i) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), jež stanovuje metodické zásady honorování oprávněných autorizovaných osob a to do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Budoucího kupujícího.
 - (b) Budoucí kupující z důvodů na straně Budoucího prodávajícího od Smlouvy po zahájení výstavby Budovy:
 - (i) uhradí mu Budoucí prodávající náklady na zpracování projektové dokumentace a inženýring v plné výši maximálně však do výše ceny za příslušné práce dle Výkonového a honorářového řádu v souladu s ustanovením § 23 odst. 6 písmeno i) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu

povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), jež stanovuje metodické zásady honorování oprávněných autorizovaných osob.

- (ii) Budoucí prodávající uhradí Budoucímu kupujícímu zhodnocení Nemovitosti, a to ve výši ceny obvyklé určené znaleckým posudkem zpracovaným znalcem v oboru ekonomika – oceňování nemovitých věcí vedeným v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti, kterého si zvolí Budoucí kupující, a Budoucí prodávající přijme vlastnické právo k veškerým takovým stavbám na Nemovitosti; a
- (iii) uhradí mu Budoucí prodávající náklady na zpracování znaleckého posudku dle písmena (ii) výše;

to vše do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu. Stane-li se Budoucí kupující plátcem DPH, bude k uvedeným částkám připočtena DPH platná v době uskutečnění zdanitelného plnění.

- (c) Budoucí prodávající z důvodů na straně Budoucího kupujícího od Smlouvy, sjednávají smluvní strany, že Budova a zhodnocení Nemovitosti provedené Budoucím kupujícím jsou součástí Nemovitosti a jsou tak vlastnictvím Budoucího prodávajícího, a to poté co Budoucí prodávající uhradí Budoucímu kupujícímu [Bude doplněno dle nabídky kupujícího]% ze zhodnocení Nemovitosti, jež bude určeno z ceny obvyklé určené znaleckým posudkem zpracovaným znalcem v oboru ekonomika – oceňování nemovitých věcí vedeným v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti, kterého si zvolí Budoucí prodávající, a Budoucí prodávající přijme vlastnické právo k veškerým takovým stavbám na Nemovitosti. V případě odstoupení ze strany Budoucího prodávajícího se dále Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu účelně vynaložené náklady, které Budoucí prodávající účelně vynaložil v souvislosti s prodejem Nemovitosti a výstavbou Budovy Budoucího kupujícího.

3.8 V případě odstoupení kterékoli strany od Smlouvy v době po vydání jakéhokoliv rozhodnutí příslušného úřadu vztahujícího se na výstavbu Budovy na Nemovitosti ("**Rozhodnutí**") sjednávají Strany, že Budoucí kupující:

- (a) převádí veškerá práva a povinnosti z Rozhodnutí na Budoucího prodávajícího a současně;
- (b) postupuje práva a povinnosti na zpracování projektové dokumentace vztahující se k Rozhodnutí Budoucímu prodávajícímu, jež vyplývají ze smlouvy o dílo, jež bude uzavřena mezi Budoucím kupujícím a dodavatelem projektové dokumentace; a současně;
- (c) prodává příslušnou projektovou dokumentaci vztahující se k Rozhodnutí Budoucímu prodávajícímu,

přičemž Budoucí prodávající přijímá veškerá práva a povinnosti z Rozhodnutí s tím, že se stává nástupcem Budoucího kupujícího jako stavebníka, přijímá postoupená práva a kupuje příslušnou projektovou dokumentaci vztahující se k Rozhodnutí, a to vše za 1,- Kč bez DPH, kterou je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu na jeho bankovní účet; ujednání článku 3.7 (a) zůstává tímto nedotčeno. Stane-li se Budoucí kupující plátcem DPH, bude k uvedené ceně připočtena DPH platná v době uskutečnění zdanitelného plnění. Budoucí kupující se zavazuje předat příslušná Rozhodnutí, jakož i projektovou dokumentaci vztahující se k Rozhodnutí,

včetně všech souvisejících dokladů, Budoucímu prodávajícímu do 20. pracovních dnů po uhrazení 1,- Kč včetně případné DPH dle tohoto odstavce.

4. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem, které jsou definovány kdekoli v textu Smlouvy, mají pro účely celé této Smlouvy význam, který jim je přidělen v takovém ujednání. Odkazy na "články" a "přílohy" jsou odkazy na články a přílohy této Smlouvy a nadpisy článků a příloh slouží pouze pro lepší orientaci v textu a nemají význam pro výklad textu Smlouvy.
- 4.2 Veškeré souhlasy, oznámení a jiná sdělení požadovaná touto Smlouvou nebo jí se týkající budou vyhotoveny v písemné formě a doručeny osobně nebo doporučeně poštou, v naléhavých případech kurýrní službou s předem vyplacenými poplatky. Jakékoli oznámení, které má být dle této Smlouvy podané v písemné formě, bude považováno za došlé v souladu s ustanovením § 573 OZ.
- 4.3 Strany berou na vědomí, že Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("**zákon o registru smluv**"). Strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat Smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření Smlouvy. Tuto povinnost se zavazuje splnit Budoucí prodávající.
- 4.4 Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední Strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv.
- 4.5 Změny Smlouvy jsou možné jen ve formě písemného a číslovaného dodatku ke Smlouvě podepsaného oběma Stranami. Smlouva může být ukončena pouze písemně.
- 4.6 Bude-li jakékoli ujednání Smlouvy neplatné, nebo bude-li považováno za zdánlivé, nebo nevymahatelné či stane-li se takovým v budoucnu, považuje se za neplatné, popř. zdánlivé nebo nevymahatelné jen toto ujednání, lze-li předpokládat, že by k uzavření Smlouvy došlo i bez něj, rozpoznaly-li by Strany včas jeho neplatnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost. Strany vyvinou veškeré úsilí k nahrazení takto vadného ujednání novým, které mu bude svým obsahem a účinkem co nejvíce odpovídat, a to ve lhůtě třiceti (30) od obdržení příslušné písemné výzvy kterékoli ze Stran.
- 4.7 Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Budoucí prodávající obdrží po podpisu dvě (2) vyhotovení a dvě (2) vyhotovení obdrží Budoucí kupující.
- 4.8 O uzavření Smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne [●] - usnesení č. [●], , a uzavření Smlouvy ve znění, které je předkládáno k podpisu Smluvními stranami, bylo odsouhlaseno Zastupitelstvem města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne [●] – usnesení č. [●], . Budoucí prodávající dále potvrzuje, že záměr zcizit Nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav v době od [●] do [●].
- 4.9 Seznam příloh:
- Příloha č. 1 – geometrický plán
- Příloha č. 2 – výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 – závazný text Kupní smlouvy

Příloha č. 4 – závazný text Smlouvy o spolupráci

Příloha č. 5 – studie

Příloha č. 6 – znalecký posudek č. 028980/2025

V Brandýse nad Labem dne [●]

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Petr Soukup
starosta města

[●]
[●]
[●]