

## Příloha č. 4 Zásad: Smlouva o budoucí kupní smlouvě

### Článek I. Smluvní strany

**Budoucí prodávající:** Statutární město Opava  
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535  
ID datové schránky: 5eabx4t  
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem

### Budoucí kupující:

Datum narození:  
Bytem:  
E-mailová adresa:

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající připravuje na pozemcích v katastrálním území Jaktař výstavbu komplexu rodinných domů pod názvem „Obytný komplex rodinných domů Stromovka – I. etapa“ (dále jen „**Obytný komplex**“). Příprava Obytného komplexu je realizována v souladu s Územním rozhodnutím Magistrátu města Opavy, odboru výstavby a územního plánování, číslo jednací MMOP 147964/2023 ze dne 11. 12. 2023, ve znění rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, číslo jednací MSK 25764/2024 ze dne 2. 10. 2024, které nabylo právní moci dne 11. 11. 2024.

2. V rámci výstavby Obytného komplexu je budoucím prodávajícím nabízen k prodeji pro individuální výstavbu rodinného domu pozemek parc. č..... ležící v katastrálním území Jaktař, dále jen jako „**předmětný pozemek**“.

3. Budoucí kupující má zájem realizovat individuální výstavbu rodinného domu na předmětném pozemku a za tím účelem má zájem v budoucnu předmětný pozemek od budoucího prodávajícího koupit.

4. Záměrem této smlouvy je budoucí prodej předmětného pozemku budoucím prodávajícím budoucímu kupujícímu za účelem individuální výstavby rodinného domu budoucím kupujícím na předmětném pozemku, uskutečněné v rámci výstavby Obytného komplexu.

### Článek III. Předmět smlouvy

1. V rámci přípravy Obytného komplexu budoucí prodávající na podkladě územního rozhodnutí specifikovaného v čl. II odst. 1 této smlouvy zajistí u příslušného stavebního úřadu vydání rozhodnutí o povolení záměru stavby související infrastruktury a inženýrských sítí Obytného komplexu (dále jen „**Rozhodnutí o povolení záměru stavby infrastruktury Obytného komplexu**“). Smluvní strany se zavazují, že ve lhůtě 6 měsíců od nabytí právní moci Rozhodnutí o povolení záměru stavby infrastruktury Obytného komplexu spolu uzavřou kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k předmětnému pozemku z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího a jejíž obsah tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“). Vyzvat k uzavření Kupní smlouvy druhou smluvní stranu je oprávněna kterákoliv ze smluvních stran, budoucí prodávající je povinen tak učinit.

2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící budoucímu převodu předmětného pozemku dle této smlouvy. Budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu v budoucnu za podmínky v této smlouvě uvedených koupí do svého vlastnictví.

3. Před uzavřením této smlouvy již budoucí kupující zaplatil budoucímu prodávajícímu kauci ve výši 100 000 Kč (sto tisíc korun českých); (dále jen „**Kauce**“) na účet 8371412 / 0800 vedený u České spořitelny a.s. pod variabilním symbolem ..... Pokud budoucí kupující poruší svůj závazek uzavřít Kupní smlouvu dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, propadá Kauce ve prospěch budoucího prodávajícího, tzn.,

že Kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku budoucího kupujícího uzavřít Kupní smlouvu dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.

#### Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva zaniká, pokud nebude příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné Rozhodnutí o povolení záměru stavby infrastruktury Obytného komplexu do deseti let od uzavření této smlouvy.

2. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení a budoucí kupující jedno vyhotovení.

3. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha – Kupní smlouva.

4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – může být natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, přičemž o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu), s výjimkou fyzické osoby uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti, o níž budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky. Nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.).

5. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Opavy od.... do.... pod pořadovým číslem....

6. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne .....usnesením číslo .....

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za budoucího prodávajícího:

Budoucí kupující:

Ing. Tomáš Navrátil  
Primátor

---

## Kupní smlouva – Příloha smlouvy o budoucí kupní smlouvě

### Článek I. Smluvní strany

<b>Prodávající:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
Se sídlem:	<b>Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava</b>
IČ, DIČ:	<b>00300535, CZ00300535</b>
Číslo účtu:	<b>19-1842619349/0800</b>
ID datové schránky:	<b>5eabx4t</b>
Zastoupen:	<b>Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem</b>

#### Kupující:

Datum narození:  
Bytem:  
Variabilní symbol:

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. xxxxxx**, ležícího v katastrálním území **Jaktař** (dále jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu – za podmínek sjednaných v této smlouvě – za účelem individuální výstavby rodinného domu kupujícímu na předmětném pozemku.

## Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

## Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **xxxxxx Kč**, tj. 4 200 Kč/m<sup>2</sup> a byla sjednána dohodou. Tato cena je ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, cenou včetně 21 % DPH.
2. Kupující zaplatil před podpisem této smlouvy kauci ve výši 100 000 Kč, tato kauce se stává zálohou na plnění z této kupní smlouvy a bude započtena na kupní cenu. Zbývající část kupní ceny ve výši.....Kč se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu nejpozději do 60-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma jejími stranami, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujícího rovněž v článku I. této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění u kauce, která se uzavřením této smlouvy stala splátkou kupní ceny, nastává ke dni podpisu budoucí kupní smlouvy, datum uskutečnění zdanitelného plnění u zbývající části kupní ceny nastává ke dni přijetí úplaty.
3. Nebude-li celá kupní cena ve výši dle odst. 1 tohoto článku smlouvy zaplacená kupujícím na účet prodávajícího řádně a včas, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že prodávající odstoupí od této smlouvy podle tohoto odstavce, propadá kauce ve prospěch prodávajícího, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku kupujícího řádně a včas zaplatit kupní cenu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy. Prodávající nemusí od této smlouvy odstoupit a současně může kupujícímu lhůtu k zaplacení kupní ceny prodloužit o nezbytně nutnou dobu, pokud nastanou na straně kupujícího okolnosti hodné zvláštního zřetele.

## Článek V. Zvláštní ujednání – individuální výstavba rodinného domu

1. Prodávající připravuje na pozemcích v katastrálním území **Jaktař** výstavbu obytného komplexu rodinných domů pod názvem „Obytný komplex Stromovka – I. etapa“ (dále jen „**Obytný komplex**“). V rámci přípravy Obytného komplexu prodávající zajistil u příslušného stavebního úřadu vydání rozhodnutí o povolení záměru stavby související infrastruktury a inženýrských sítí Obytného komplexu (dále jen „**Infrastruktura Obytného komplexu**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu k individuální výstavbě rodinného domu, který se stane součástí Obytného komplexu. Smluvní strany proto sjednávají následující závazek kupujícího: - Kupující se zavazuje ve lhůtě do šesti let ode dne právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí vydaných příslušným stavebním úřadem k užívání Infrastruktury Obytného komplexu zajistit realizaci výstavby rodinného domu na předmětném pozemku. Realizaci výstavby rodinného domu se rozumí vydání kolaudačního rozhodnutí či jiné dokončení a uvedení do užívání stavby v souladu se stavebním zákonem, podle něhož bude možno stavbu rodinného domu užívat v souladu s jeho účelovým určením. Stavbou rodinného domu se rozumí stavba v souladu s aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy (zejména stavebními) a v souladu s regulativy vyplývajícími z platného územního plánu. Kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu po kolaudaci či jiném dokončení a uvedení do užívání stavby v souladu se stavebním zákonem, nejpozději však ve lhůtě do jednoho měsíce od kolaudace či jiného dokončení a uvedení do užívání stavby v souladu se stavebním zákonem, oznámit prodávajícímu tuto skutečnost.
3. Kupující se zavazuje nejpozději do tří měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí (či jiného dokončení a uvedení do užívání stavby rodinného domu v souladu se stavebním zákonem) přihlásit se a zůstat přihlášen k trvalému pobytu nejméně po dobu pěti let v adresním místě rodinného domu postaveném na předmětném pozemku. Povinnost dle předchozí věty kupující splní i tím, že místo něj bude takto k trvalému pobytu přihlášena alespoň jedna osoba.

4. Pokud nenabydou právní moci kolaudační rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem k užívání Infrastruktury Obytného komplexu do pěti let ode dne uzavření této smlouvy, má kupující právo ve lhůtě jednoho roku od této smlouvy odstoupit. V případě tohoto odstoupení se tato smlouva ruší a prodávající vrátí kupujícímu ve lhůtě 60 dní od doručení odstoupení kupní cenu ve stejné nominální výši v jaké byla kupujícím zaplacená, bez nároku na její navýšení o jakékoliv zhodnocení.
5. Pokud nenabydou právní moci kolaudační rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem k užívání Infrastruktury Obytného komplexu do deseti let ode dne uzavření této smlouvy, potom uplynutím deseti let ode dne uzavření této smlouvy závazky kupujícího specifikované v odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy zaniknou.
6. V případě, že kupující poruší svůj závazek specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy, vznikne prodávajícímu vůči kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 20% z celkové kupní ceny uvedené v článku IV. odst. 1 této smlouvy, tj. na smluvní pokutu ve výši xxxxxx Kč. Smluvní pokutu dle tohoto odstavce smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu ve lhůtě 60 dní ode dne, kdy mu bude doručena výzva prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty. Od uložení smluvní pokuty dle tohoto odstavce smlouvy může prodávající upustit a současně může lhůtu uvedenou v odst. 2 tohoto článku smlouvy kupujícímu prodloužit o nezbytně nutnou dobu, pokud nastanou na straně kupujícího okolnosti hodné zvláštního zřetele.
7. V případě, že kupující poruší svůj závazek specifikovaný v odst. 3 tohoto článku smlouvy, vznikne prodávajícímu vůči kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč za každý jeden rok trvání porušení závazku. Smluvní pokutu dle tohoto odstavce smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu ve lhůtě 60 dní ode dne, kdy mu bude doručena výzva prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty.
8. Zaplacení smluvních pokut dle odst. 6 a dle odst. 7 tohoto článku smlouvy je zajištěno ručitelským prohlášením, které je jakožto součást této smlouvy uvedeno níže.

#### Článek VI. **Zákaz zcizení**

1. Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětný pozemek s tím, že zákaz zcizení předmětného pozemku se zřizuje jako právo obligační i věcné na dobu do vydání kolaudačního souhlasu k užívání stavby rodinného domu dle článku V. odst. 2 této smlouvy, nejdéle však na dobu deseti let ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího dle této kupní smlouvy, a jako právo věcné vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětný pozemek je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětného pozemku přijímá a kupující se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
2. Zákaz zcizení dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nevztahuje na případy, kdy zcizením bude výkon zástavního práva banky či jiné finanční instituce, při zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem úhrady kupní ceny či její části dle čl. IV. této smlouvy, nebo při zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem výstavby rodinného domu na předmětném pozemku dle čl. V. odst. 2 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zápis vkladu zákazu zcizení ve prospěch prodávajícího dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále jen „**zamítavé rozhodnutí 1**“), pak tato smlouva nezaniká, ovšem prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to do tří měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí 1. Nedojde-li ke vkladu zákazu zcizení do katastru nemovitostí, smluvní strany se dohodly, že i v takovém případě tento zákaz – jako svou povahou obligační – stále platí a kupující je povinen jej bezvýhradně respektovat.
4. Zákaz zcizení dle tohoto článku smluvní strany zřizují s motivací zajistit splnění účelu, pro který je tato smlouva uzavírána, tedy zajištění výstavby rodinného domu kupujícím na předmětném pozemku.

#### Článek VII. **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětnému pozemku je podmíněn zaplacením celé kupní ceny. To znamená, že kupující nemůže nabýt vlastnické právo k předmětnému pozemku a vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat

výlučně prodávající. Proávající návrh podá nejpozději do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude prodávajícímu zaplacen kupujícím celá kupní cena dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy – tj. částka ve výši **xxxxxx Kč**.

2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Proávající předá kupujícímu předmětný pozemek do užívání do 30 dnů po obdržení oznámení o zápisu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. O předání předmětného pozemku bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Kupující bere na vědomí, že po dobu provádění výstavby Infrastruktury Obytného komplexu může dojít k omezení užívání a přístupu k předmětného pozemku z důvodu této výstavby, a to jen po dobu a jen v rozsahu nezbytně nutných pro uskutečnění této výstavby.

#### Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
2. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí 2**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí 2.

#### Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí z kupujícího na jeho dědice.
2. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení smlouvy, jedno vyhotovení smlouvy obdrží kupující a jedno vyhotovení, které bude obsahovat úředně ověřené podpisy kupujícího, bude určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – může být natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, přičemž o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu), s výjimkou fyzické osoby uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti, o níž budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky. Nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.).
4. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od ..... do ..... pod pořadovým číslem .....
5. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

---

Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

**Ručitelské prohlášení:**

Já, *jméno a příjmení, datum narození, trvale bytem .....*, tímto prohlašuji, že беру на себе jako ručitel povinnost uspokojit pohledávky prodávajícího za kupujícím na zaplacení smluvních pokut ve výši xxxxxx Kč dle článku V. odst. 6 a ve výši dle článku V. odst. 7 této kupní smlouvy, jestliže je řádně a včas neuspokojí kupující.

V Opavě dne: \_\_\_\_\_