

# SMLOUVA O REZERVACI POZEMKU č. ...

## Smluvní strany:

Budoucí prodávající:

*Nadace:* **Nadace pro rozvoj města Pardubic**  
*IČO:* 46495801  
*Sídlem:* Perštýnské nám. 1, 530 02 Pardubice  
*Zapsaná:* N 87 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové  
*Zastoupená:* Ing. Jiří Čáň, správce nadace na základě plné moci  
*Bankovní spojení pro rezervační poplatek:* 37831-561/0100 (KB a.s.)  
*Email:* [nrmp@mmp.cz](mailto:nrmp@mmp.cz)

Budoucí kupující:

*Jméno a příjmení:* ...  
*Rodné číslo:* ...  
*Bydliště:* ...  
*E-mail:* ...

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## smlouvu o rezervaci

### 1. Prohlášení Budoucího prodávajícího

1.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

1.1.1. je vlastníkem kromě jiného pozemku označeného jako pozemková parcela č. 684/2 – orná půda, parc. č. 687/2 – orná půda, prac. Č. 690/9 – orná půda, 680/1 – orná půda, 684/1 – orná půda, 687/3 – orná půda, 682/2 – ostatní plocha, 682/1 – orná půda, 683/1 – orná půda, 680/2 – orná půda (VB dle listiny), 699/6 – ostatní plocha (VB dle listiny), 690/1 – ostatní plocha, 681 – orná půda, 690/8 – orná půda, 676/1 – orná půda, 676/6 – orná půda, 675/19 – ostatní plocha, vše v katastrálním území Svítkov, obec

Pardubice, vše zapsané na LV č. 50070 vedeném pro obec Pardubice, k.ú. Svítkov u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice;

1.1.2. je stavebníkem technické infrastruktury (dále „TI“) na pozemcích uvedených ad 1.1.1. dle schválené projektové dokumentace pro stavební povolení v rozsahu SO uvedených v jednotlivých stavebních povoleních

1.1.3. získal na stavbu TI pravomocné stavební povolení:

MmP SÚ č.j. SÚ 46351/2018/SYR – nabylo právní moci 21.08.2018

MmP OD č.j. OD 6.2/21650/18/McD22/18 – nabylo právní moci 26.06.2018

MmP OŽP č.j. OŽP/VOD/29929/18/No – nabylo právní moci 28.07.2018

## 2. Předmět smlouvy:

2.1. Budoucí prodávající se zavazuje rezervovat Budoucímu kupujícímu za podmínek dohodnutých touto Smlouvou následující nemovitost:

2.1.1. část pozemku v k.ú. Svítkov, obec Pardubice, která bude oddělena na základě Geometrického plánu po dokončení TI, a která je v orientačním plánu zachycena a označena pod č. ... (dále jen „Pozemek“).

2.2. Předběžná celková plocha Pozemku činí celkem ... m<sup>2</sup>. Uvedené výměry se mohou od skutečné plochy odchýlit maximálně +/- 10%, což Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s touto skutečností.

2.3. Na hraně Pozemku se bude nacházet rozvodná skříň, která bude ve vlastnictví provozovatele energetické sítě. Příslušenstvím Pozemku pak bude domovní přípojka vody a kanalizace vedoucí od hlavních řadů až na kraj předmětného pozemku zakončena šachtou, přípojka elektro zakončena v rozvodné skříni, přípojka plynu zakončena v rozvodné skříni.

2.4. Schematické a půdorysné zobrazení Pozemku je patrné z koordinační situace projektové dokumentace – schématické dělení pozemků (PRODIN a.s. 4.1. – 05/2017), kterou Budoucí kupující obdržel od Budoucího prodávajícího při podpisu této Smlouvy. Obě strany prohlašují, že je jim umístění Pozemku ve skutečnosti, jeho orientace, příslušenství, součásti a předběžná výměra dostatečně známy pro účely jeho budoucí identifikace.

2.5. Kupní cena předmětu budoucího převodu (cena platná pro RS v období od 28.5.2019 do 31.8.2019):

kupní cena Pozemku byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 2.700,-Kč/1m<sup>2</sup> (slovy: dva tisíce sedm set korun českých za jeden metr čtverečný) vč. DPH platného v době uzavření této Smlouvy s tím, že strany sjednávají, že v případě, že dojde k navýšení DPH v době uzavření kupní smlouvy, zvyšuje se o tento rozdíl i kupní cena. Termín pro zaplacení kupní ceny bude sjednán ve smlouvě kupní (čl. 4.1.2.). Budoucí kupující bere na vědomí, že je plátcem daně z nabytí nemovitých věcí a tato částka není zahrnuta v kupní ceně.

## 3. Rezervační poplatek:

3.1. **Rezervační poplatek se sjednává dohodou stran ve výši 242.000,-Kč (z toho 42.000,-Kč činí DPH), a Budoucí kupující je povinen zaplatit tento poplatek Budoucímu prodávajícímu bezhotovostně bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy, s variabilním symbolem, kterým je číslo**

této rezervační smlouvy (Pozemku); v opačném případě tato smlouva zaniká marným uplynutím stanovené lhůty a Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající je oprávněn Pozemek nabízet jiným zájemcům a uzavřít s nimi rezervační smlouvu.

#### 4. Další ujednání:

##### 4.1. Budoucí prodávající se zavazuje:

- 4.1.1. rezervovat Budoucímu kupujícímu Pozemek ode dne uzavření této Smlouvy do 90ti dnů od právní moci rozhodnutí o udělení kolaudačního souhlasu s užíváním TI postavené Budoucím prodávajícím dle čl. 1.1.2. a 1.1.3 této Smlouvy a současně od okamžiku zhotovení Geometrického plánu přesně vymezujícího Pozemek, tj. do uvedeného dne jej nenabízet jinému zájemci a nejednat s ním o možném prodeji;
- 4.1.2. uzavřít s Budoucím kupujícím do 60ti dnů od právní moci rozhodnutí o udělení kolaudačního souhlasu s užíváním TI postavené Budoucím prodávajícím dle čl. 1.1.2. a 1.1.3 této Smlouvy a současně od okamžiku zhotovení Geometrického plánu přesně vymezujícího Pozemek za podmínek specifikovaných v této Smlouvě smlouvu o převodu vlastnictví k Pozemku, s případnou odchylkou dle č. 2.2. této Smlouvy (dále jen „smlouva kupní“) a za podmínky, že v kupní smlouvě bude sjednáno (I.) předkupní právo pro prodávajícího za podmínky, že by kupující chtěl Pozemek nebo jeho část prodat pak má prodávající právo Pozemek nebo jeho část koupit za shodnou kupní cenu jako je v kupní smlouvě, na základě které kupující Pozemek od prodávajícího nabyt, poníženu o částku daně z nabytí nemovitosti ve výši platné v době uplatnění předkupního práva prodávajícím a dále bude sjednáno, že v případě porušení předkupního práva prodávajícího kupujícím je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu 500.000,-Kč do tří dnů od provedení vkladu vlastnického práva pro třetí osobu v katastru nemovitostí; předkupní právo bude omezeno na dobu do kolaudace stavby rodinného domu na předmětném pozemku(II.) povinnost kupujícího realizovat a zkolaudovat stavbu rodinného domu do 5 let od právních účinků vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí a právo prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za jeden metr čtverečný pozemku nabytého kupní smlouvou v případě porušení této povinnosti kupujícího, s tím, že v případě rozestavěné stavby lze lhůtu ke splnění této povinnosti kupujícího prodloužit o další dva roky písemnou dohodou obou stran. Tato povinnost (II.) kupujícímu zaniká doložením pravomocného kolaudačního rozhodnutí prodávajícímu v uvedené lhůtě.
- 4.1.3. zohlednit rezervační poplatek do kupní ceny předmětu koupě dle smlouvy kupní;
- 4.1.4. vrátit rezervační poplatek Budoucímu kupujícímu v plné výši, nebude-li smlouva kupní uzavřena ve lhůtě sjednané dle čl. 4.1.2. z důvodu stojícího na straně Budoucího prodávajícího, přičemž záměr kupní smlouvu neuzavřít, ať již z jakéhokoli důvodu, je povinen Budoucí prodávající oznámit Budoucímu kupujícímu nejpozději do uplynutí lhůty dle 4.1.2., a k vrácení rezervačního poplatku dojde nejdéle do 30-ti dnů od uplynutí lhůty k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě. Vrácením rezervačního poplatku Budoucímu kupujícímu ze strany Budoucího prodávajícího se považuje tato smlouva za zrušenou.

##### 4.2. Budoucí kupující se zavazuje:

- 4.2.1. uzavřít s Budoucím prodávajícím na základě výzvy Budoucího prodávajícího nebo z vlastního podnětu, který ale neudělí dříve než po uplynutí 30ti dnů od právní moci rozhodnutí o udělení kolaudačního souhlasu s užíváním TI postavené Budoucím prodávajícím dle čl. 1.1.2. a 1.1.3 této Smlouvy a současně od zhotovení Geometrického plánu přesně vymezujícího Pozemek za podmínek specifikovaných v této Smlouvě smlouvu o převodu vlastnictví k Pozemku, s případnou odchylkou dle č. 2.2. této Smlouvy (dále jen „smlouva kupní“) a za podmínky, že v kupní smlouvě bude sjednáno (I.) *předkupní právo* pro prodávajícího za podmínek, že by kupující chtěl Pozemek nebo jeho část prodat pak má prodávající právo Pozemek nebo jeho část koupit za shodnou kupní cenu jako je v kupní smlouvě, na základě které kupující Pozemek od prodávajícího nabyl, poníženou o částku daně z nabytí nemovitosti ve výši platné v době uplatnění předkupního práva prodávajícím a dále bude sjednáno, že v případě porušení předkupního práva prodávajícího kupující je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu 500.000,-Kč do tří dnů od provedení vkladu vlastnického práva pro třetí osobu v katastru nemovitostí; předkupní právo bude omezeno na dobu do kolaudace stavby rodinného domu na předmětném pozemku (II.) *povinnost kupujícího realizovat a zkolaudovat stavbu rodinného domu* do 5 let od právních účinků vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí a právo prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za jeden metr čtverečný pozemku nabytého kupní smlouvou v případě porušení této povinnosti kupujícího, s tím, že v případě rozestavěné stavby lze lhůtu ke splnění této povinnosti kupujícího prodloužit o další dva roky písemnou dohodou obou stran. Tato povinnost (II.) kupujícímu zaniká doložením pravomocného kolaudačního rozhodnutí prodávajícímu v uvedené lhůtě.
  - 4.2.2. předložit nejpozději při podpisu kupní smlouvy Budoucímu prodávajícímu potvrzení o daňové bezdlužnosti a bezdlužnosti vůči ČSSZ a Magistrátu města Pardubic;
  - 4.2.3. respektovat regulativy zástavby stanovené OHA MmP, zveřejněné na webových stránkách, ke kterým Budoucí kupující současně prohlašuje, že mu jsou při podpisu této smlouvy zcela známy.
- 4.3. Výzva Budoucího prodávajícího a reakce Budoucího prodávajícího na podnět Budoucího kupujícího dle odst. 4.2.1. se uskuteční tak, že Budoucí prodávající doručí Budoucímu kupujícímu písemný návrh smlouvy kupní (postačí emailem). Budoucí kupující je povinen kupní smlouvu uzavřít nejpozději do 30ti dnů od předložení smlouvy Budoucím prodávajícím. Ve smlouvě kupní je Budoucí prodávající oprávněn odložit podání návrhu na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí až do doby úplného zaplacení kupní ceny a splnění povinnosti Budoucího kupujícího dle čl. 4.2.2. Nebude-li ze strany Budoucího kupujícího zajištěno zaplacení kupní ceny tak, aby byla uhrazena na účet Budoucího prodávajícího nejpozději do 15ti dnů od uzavření kupní smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn odmítnout uzavření kupní smlouvy a současně od této smlouvy odstoupit.
- 4.4. Smluvní strany předpokládají splnění předpokladů pro uzavření kupní smlouvy uvedených ad 4.2.1. do konce roku 2019. Pokud do 31.12.2019 nedojde k nabytí právní moci rozhodnutí o udělení kolaudačního souhlasu s užíváním TI a zhotovení Geometrického plánu přesně vymezujícího a označujícího Pozemek, přistoupí strany k jednání o potvrzení zájmu na dalším trvání této rezervační smlouvy. Nedojde-li k písemnému potvrzení zájmu z obou stran do 31.5.2020, tato smlouva se ruší uplynutím posledního dne uvedené lhůty.

- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že marným uplynutím lhůty dle odst. 4.3. k uzavření smlouvy kupní s Budoucím prodávajícím z důvodů ležících na straně Budoucího kupujícího, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je Budoucí prodávající oprávněn požadovat po Budoucím kupujícímu smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku (3.1.) a není tak povinen vracet Budoucímu kupujícímu zaplacený rezervační poplatek, který se okamžikem splatnosti smluvní pokuty podle tohoto odstavce automaticky započítává na uvedenou smluvní pokutu, a tato smlouva zaniká. Splátlost smluvní pokuty nastává okamžikem doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího a ve stejném okamžiku nastávají účinky zápočtu uvedeného v předchozí větě.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že náklad spojený s právní pomocí při přípravě, projednání a úpravě smlouvy kupní a spojený s úschovou kupní ceny dle smlouvy kupní, bude hradit výlučně Budoucí kupující. Budoucí kupující bere na vědomí, že tato částka je odvislá od počtu úkonů ve věci, ovšem nepřesáhne 2.500,- Kč.
- 4.7. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne, nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetím dnem, který uplyne od data odeslání doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud Budoucí kupující nesdělí písemně Budoucímu prodávajícímu jinou adresu k doručování.
- 4.8. Je povinností smluvních stran neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle adresy v záhlaví této Smlouvy.
- 4.9. Za splnění závazek dle této Smlouvy se považuje i uzavření sjednané smlouvy kupní s právním nástupcem Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu převést práva nebo povinnosti z této smlouvy na třetí osoby a práva a povinnosti z této smlouvy nepřechází na právního nástupce bez písemného předchozího souhlasu Budoucího prodávajícího.

Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Pozemku, a to právním i faktickým, že si Pozemek řádně prohlédl a ve stavu, v jakém jej shledal, hodlá Pozemek nabýt, a že byl seznámen s rozsahem projektové dokumentace pro stavební povolení k zainvestování TI a dále byl seznámen se základními regulativy zástavby daného území stanoveného výstavby OHA MmP.

## **5. Závěrečná ustanovení:**

- 5.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních platnosti originálu, z nichž Budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení a Budoucí kupující obdrží dvě vyhotovení.
- 5.2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
- 5.3. Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků. Toto ujednání lze změnit pouze dohodou v písemné nebo přísnější formě.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto dohodou se neuplatní ustanovení §1793 až 1795 občanského zákoníku. Budoucí kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností zejména ve smyslu § 1765 a § 1788 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a vzdává se pro takový případ jakýchkoli práv, včetně práva na změnu

Budoucí kupní ceny, práva neuzavřít jakoukoli ze smluv na základě této Smlouvy či na odstoupení od této Smlouvy.

**Níže podepisující prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena v prostorech obvyklých pro podnikání Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující prohlašuje že veškerá jemu dosud učiněná sdělení ze strany Budoucího prodávajícího byla učiněna jemu jasně a srozumitelně a v jazyce, v jakém se uzavírá tato smlouva. Budoucí kupující prohlašuje, že se dostatečně dlouhou dobu před podpisem této smlouvy měl možnost seznámit a také seznámil s obsahem smlouvy a nečinil žádné návrhy na její změny či úpravy.**

**Účastníci této Smlouvy shodně prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem Smlouvy, se kterým se před podpisem seznámili, připojují svoje vlastnoruční podpisy.**

**Přílohy: dle článku 2.4. - schématické dělení pozemků (PRODIN a.s. 4.1. – 05/2017)**

V Pardubicích dne .....

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

-----

-----

Nadace pro rozvoj města Pardubic

...