

Obecní úřad Zbizuby

Zbizuby č.p. 51, 285 04 Uhlířské Janovice

IČ: 00236632, DIČ: CZ00236632

724 060 550, ID datové schránky: 9agbi46

E-podat: podatelna@zbizuby.cz, Web.: www.zbizuby.cz

Vyjádření k námitkám ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní:

1) *Pan T.: K čl. II. odst. 1*

Je v rozporu s čl. III odst. 2 smlouvy o smlouvě budoucí – kde je jasně stanoveno, že kupní cena je konečná. Řešení odlišné od projektové dokumentace, popř. jiné nestandardní řešení je věcí smlouvy o dílo mezi obcí a společností VPK Suchý, s.r.o. na toto řešení nemá kupující jakýkoliv vliv – navrhuje toto ustanovení vypustit.

II. Rozsah předmětu budoucí kupní smlouvy

1. Rozsah prací, které budou provedeny v rámci budování **veřejné části vodovodní přípojky**, je určen zpracovanou projektovou dokumentací. V případě nutnosti nestandardního či nepředvídaného řešení, odlišného od projektové dokumentace (například z důvodu charakteru podloží), je Obec oprávněna navrhnout budoucímu kupujícímu úpravu sjednané budoucí kupní ceny, a to dodatkem k této smlouvě. V případě, že budoucí kupující na návrh Obce nepřistoupí, je Obec oprávněna od této smlouvy odstoupit. Ujednání čl. IV. odst. 3 této smlouvy se v takovém případě použijí obdobně.

III. Budoucí smlouva

2. Budoucí kupní cena za vodovodní přípojku činí dle dohody stran částku 30.000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých), včetně daně z přidané hodnoty (DPH). Tato částka je konečná a bude zcela vypořádána zúčtováním zálohy, kterou budoucí kupující uhradí budoucí prodávající dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.

Čl. II odst. 1 není v rozporu s čl. III odst. 2 smlouvy. Toto ustanovení „*V případě nutnosti nestandardního či nepředvídaného řešení, odlišného od projektové dokumentace (například z důvodu charakteru podloží), je Obec oprávněna navrhnout budoucímu kupujícímu úpravu sjednané budoucí kupní ceny, a to dodatkem k této smlouvě. V případě, že budoucí kupující na návrh Obce nepřistoupí, je Obec oprávněna od této smlouvy odstoupit.*“ se vztahuje na případné vícenáklady, které by vznikly nad rámec vyprojektované vodovodní přípojky. Cena 30.000,- Kč je konečnou cenou v případě, že dojde k uzavření kupní smlouvy tak, jak je předpokládána. Pokud by vznikla nutnost nestandardního řešení, dojde buď k dohodě o navýšení ceny, nebo je možné smlouvu neuzavřít (budoucí kupující nemusí na návrh přistoupit). Ujednání tedy nejsou ve vzájemném rozporu.

2) *Pan T.: K čl. III. odst. 2*

K jakému datu provede prodávající zúčtování zálohy?

III. Budoucí smlouva

1. Budoucí kupující se touto smlouvou zavazuje uzavřít s budoucí prodávající (Obcí) kupní smlouvu, na základě které budoucí kupující od budoucí prodávající koupí veřejnou část vodovodní přípojky definovanou v čl. II. této smlouvy vedoucí k připojované nemovitosti označené v záhlaví této smlouvy. Tato budoucí kupní smlouva bude uzavřena do dvou měsíců ode dne, kdy budoucí kupující obdrží výzvu budoucího prodávajícího k uzavření smlouvy, nejpozději však do sedmi let od dokončení (řádného předání) stavby vodovodní přípojky.
2. Budoucí kupní cena za vodovodní přípojku činí dle dohody stran částku 30.000,- Kč (slovy: třicettisíc korun českých), včetně daně z přidané hodnoty (DPH). Tato částka je konečná a bude zcela vypořádána zúčtováním zálohy, kterou budoucí kupující uhradí budoucí prodávající dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.

Zúčtování zálohy dle čl. III odst. 2 se provede dle čl. III odst. 1, tj. k datu uzavření kupní smlouvy, která bude uzavřena do dvou měsíců ode dne, kdy budoucí kupující obdrží výzvu budoucího prodávajícího k uzavření smlouvy, nejpozději však do sedmi let od dokončení (řádného předání) stavby vodovodní přípojky. Takže zúčtování zálohy bude provedeno ke dni uzavření kupní smlouvy, kdy kupujícímu vznikne povinnost uhradit kupní cenu, která bude ale už uhrazena složenou zálohou v roce 2024.

3) *Pan T.: K čl. III. odst. 4*

Není jasné proč se hovoří o tom, že kupující nemá nárok na náhradu nákladů na vybudování vodovodní přípojky, když je ve smlouvě jasně řečeno, že vodovodní přípojka je budována na základě samostatné smlouvy o dílo mezi obcí a společností VPK Suchý, s.r.o.

III. Budoucí smlouva

4. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že budoucí kupující hradí zálohu na kupní cenu Obci v termínu sjednaném touto smlouvou zcela dobrovolně, nemá nárok na vrácení zálohy na kupní cenu ani její části (vyjma případů sjednaných touto smlouvou) ani na uhrazení jakýchkoli nákladů v souvislosti s poskytnutím zálohy na kupní cenu, či vybudováním vodovodní přípojky. Výše budoucí kupní ceny je stanovena s ohledem na skutečnost, že budoucí kupující je občanem obce Zbizuby, který je v Obci hlášen k trvalému pobytu, nebo je vlastníkem nemovitosti na území obce Zbizuby a v zájmu rozvoje Obce.

Toto část ustanovení řeší situaci, kdyby budoucí kupující, nebo jeho právní nástupce, chtěl odstoupit od Smlouvy v průběhu platnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Toto je ujednání, které posiluje právní jistotu účastníků, aby bylo postaveno najisto, že na určité náklady budoucí kupující nemá nárok.

4) *Pan T.: K čl. IV. odst. 2*

Nerozumím tomu, proč by měl kupující zřizovat služebnost, popř. věcné břemeno pro obec, když bude přípojka, která je předmětem této smlouvy v majetku kupujícího?

IV. Povinnosti budoucího kupujícího

2. Budoucí kupující je povinen strpět tu část veřejné vodovodní přípojky, jež bude v majetku Obce, na svém pozemku a poskytnout Obci potřebnou součinnost, a to i ve vztahu k případným služebnostem a věcným břemenům ve prospěch Obce. Obec není povinna hradit budoucímu kupujícímu v souvislosti s umístěním svého majetku na

pozemku či v nemovitosti budoucího kupujícího žádné částky nebo náhrady ani mu poskytnout jiné plnění.

Toto ustanovení řeší situaci, která může nastat v souvislosti s umístěním potrubí, vodoměrné šachty a vodoměru na soukromém pozemku kupujícího ve vzdálenosti do 1 m od hranice s veřejným prostranstvím.

5) *Pan T.: K čl. IV. odst. 3*

V případě odstoupení od smlouvy ze strany Obce – jak bude naloženo se zálohou, resp. Kupní cenou, která již byla zaplácena?

IV. Povinnosti budoucího kupujícího

3. V případě, že budoucí kupující neposkytne Obci nebo zhotoviteli potřebnou součinnost v souvislosti se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k hranici své nemovitosti, a nebo nevytvoří vhodné podmínky pro zhotovení vodovodní přípojky k nemovitosti dle této Smlouvy ani do 5-ti dnů od výzvy Obce či zhotovitele, a nebo budoucí kupující svým jednáním či opomenutím zavini, že veřejnou část vodovodní přípojky nebude možné k nemovitosti zhotovit, či její zhotovení dokončit, je Obec oprávněna od této Smlouvy odstoupit a není povinna veřejnou část vodovodní přípojky pro budoucího kupujícího realizovat. V tomto případě provede zhotovitel nejpozději do 14-ti dnů ode dne účinnosti odstoupení od Smlouvy inventarizaci veškerých nákladů, vniklých se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k datu účinnosti odstoupení Obce od Smlouvy. Závěrem této inventarizace bude vyčíslení veškerých nákladů za provedení díla dle této Smlouvy zhotovitelem k datu účinnosti odstoupení od Smlouvy, a to v cenách, kdy za základ výpočtu budou brány jednotkové ceny dle nabídky zhotovitele. Budoucí kupující je povinen uhradit Obci vyčíslené náklady nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce k úhradě prokazatelných nákladů, spojených se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky. Tento nárok může Obec započíst oproti svým případným závazkům vůči budoucímu kupujícímu, případný doplatek je budoucí kupující povinen uhradit v uvedené lhůtě.

V zájmu Obce není od Smlouvy odstoupit. K tomuto úkonu by Obec přistoupila pouze v případě závažného porušení smluvních podmínek. Pokud by došlo k odstoupení od Smlouvy ze strany Obce, provedl by zhotovitel vyčíslení veškerých nákladů za zhotovení veřejné části vodovodní přípojky k datu účinnosti odstoupení Obce od Smlouvy, a to v cenách, kdy za základ výpočtu budou brány jednotkové ceny dle nabídky zhotovitele. Prokazatelné náklady, spojené se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky, by pak byly započteny oproti záloze na kupní cenu, která již byla zaplácena. Případný přeplatek by byl budoucímu kupujícímu vrácen, případný nedoplatek by pak byl od budoucího kupujícího vymáhán.

6) *Pan T.: K čl. V. odst. 2*

Mělo by být doplněno tak, že obec bude hradit závady na veřejné části vodovodní přípojky i poté, co se kupující stane jejím vlastníkem, a to po celou dobu její životnosti.

V. Povinnosti Obce

2. Vyskytne-li se závada na veřejné části vodovodní přípojky po skončení záruční doby, bude oprava plně hrazena z rozpočtu obce; obec se zavazuje k plnění této povinnosti po celou dobu životnosti veřejné části vodovodní přípojky.

V bodě V. odst. 2 je obsaženo.

- 7) *Paní Ing. H.: Všechny zmiňované smluvní dokumenty a společnosti mají být uvedeny přesně tak, jak je uvedeno v dokumentech a ve veřejném rejstříku (v OR) včetně IČ (přesný název spol.)*

Smlouva o smlouvě budoucí kupní řeší podmínky připojení nemovitostí v obci Zbizuby na inženýrskou síť výstavbou veřejné části vodovodních přípojek, jejich financování a určení jejich vlastnictví. Názvy společností jsou podružné, nemající vliv na obsah a platnost Smlouvy. Smluvní strany jsou označeny v záhlaví smlouvy, dále např. označení společnosti VPK Suchý, s.r.o., je uvedeno v čl. I/2 smlouvy, včetně IČ a sídla, podobně označení Vodohospodářské společnosti Vrchlice – Maleč, a.s., je uvedeno v čl. I/3 smlouvy.

- 8) *Paní Ing. H.: K čl. IV odst. 3 velmi šibeniční termín 5-ti dnů.*

IV. Povinnosti budoucího kupujícího

3. V případě, že budoucí kupující neposkytne Obci nebo zhotoviteli potřebnou součinnost v souvislosti se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k hranici své nemovitosti, a nebo nevytvoří vhodné podmínky pro zhotovení vodovodní přípojky k nemovitosti dle této Smlouvy ani do 5-ti dnů od výzvy Obce či zhotovitele, a nebo budoucí kupující svým jednáním či opomenutím zavíní, že veřejnou část vodovodní přípojky nebude možné k nemovitosti zhotovit, či její zhotovení dokončit, je Obec oprávněna od této Smlouvy odstoupit a není povinna veřejnou část vodovodní přípojky pro budoucího kupujícího realizovat. V tomto případě provede zhotovitel nejpozději do 14-ti dnů ode dne účinnosti odstoupení od Smlouvy inventarizaci veškerých nákladů, vzniklých se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k datu účinnosti odstoupení Obce od Smlouvy. Závěrem této inventarizace bude vyčíslení veškerých nákladů za provedení díla dle této Smlouvy zhotovitelem k datu účinnosti odstoupení od Smlouvy, a to v cenách, kdy za základ výpočtu budou brány jednotkové ceny dle nabídky zhotovitele. Budoucí kupující je povinen uhradit Obci vyčíslené náklady nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce k úhradě prokazatelných nákladů, spojených se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky. Tento nárok může Obec započíst oproti svým případným závazkům vůči budoucímu kupujícímu, případný doplatek je budoucí kupující povinen uhradit v uvedené lhůtě.

Práce spojené se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k hranici nemovitosti budou budoucímu kupujícímu Obcí nebo zhotovitelem předem oznámeny. Neposkytne-li budoucí kupující Obci nebo zhotoviteli potřebnou součinnost v souvislosti se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k hranici své nemovitosti v daném termínu, bude mu zaslána písemná výzva, aby tak učinil v náhradním termínu. Pokud tak neučiní ani do 5-ti dnů ode dne doručení výzvy, bude dále postupováno dle Smlouvy.

- 9) *Paní Ing. H.: K čl. V odst. 1 velmi šibeniční termín 10 dnů a pouze na webu Obce. Bude komunikováno standardně do datové schránky vlast. nemovitostí.*

V. Povinnosti Obce

1. Obec se zavazuje informovat o termínu výstavby veřejné části vodovodní přípojky, a to nejpozději 10 dnů před realizací vodovodní přípojky na webových stránkách Obce www.zbizuby.cz.

Termín 10 dnů je dostačující. Práce spojené se zhotovením veřejné části vodovodní přípojky k hranici jednotlivých nemovitostí budou budoucímu kupujícímu Obcí nebo zhotovitelem předem telefonicky oznámeny.

10) *Paní Ing. H.: K čl. VI odst. 1 nevylučovat § 1788 obč. zákoníku.*

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a právní vztahy touto Smlouvou založené a s touto Smlouvou související se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem, s výjimkou ust. § 1788 občanského zákoníku, jehož aplikaci na právní vztahy vzniklé z této smlouvy smluvní strany vylučují.

Vyloučení § 1788 občanského zákoníku je opodstatněné.

Znění citovaného ustanovení:

§ 1788

- (1) Nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.
- (2) Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou.

Cílem je eliminovat možnost, že smlouva zanikne, jde spíše o posílení právní jistoty obou stran.

Helena Buriánková
starostka obce Zbizuby