

20.

**Město Nové Město na Moravě**  
**N Á V R H U S N E S E N Í**

7. Zastupitelstva města  
konaného dne 4.12.2023

---

**Dispozice s majetkem - Dohoda o ukončení Smlouvy o smlouvě budoucí kupní - p.č. 617/5 v k.ú. Pohledec (RD Pohledec)**

Město obdrželo žádost manželů [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] bytem Pavlovova [REDACTED] Nové Město na Moravě (dále jen žadatel) o zrušení Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva ze dne 15.9.2022 s tím, že žadatel požaduje vrácení zálohy na kupní cenu ve výši 250.000 Kč. Předmětem této dosud uzavřené smlouvy je budoucí úplatný převod (prodej ze strany města) p.č. 617/5 v k.ú. Pohledec za kupní cenu 2.684.800 Kč vč. DPH.

Návrh je předkládán k projednání.

§85 písm. a), f)

**I. Zastupitelstvo města schvaluje**

uzavření Dohody o ukončení Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva ze dne 15.9.2022, uzavřené mezi městem, jakožto budoucím prodávajícím a manželý [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] bytem Pavlovova [REDACTED] Nové Město na Moravě, jakožto budoucím kupujícím, na budoucí prodej p.č. 617/5 (839 m<sup>2</sup>) v k.ú. Pohledec, a to ke dni 15.12.2023 s vrácením části kupní ceny ze strany města ve výši 220.000 Kč dle přílohy.

**II. Zastupitelstvo města schvaluje**

rozpočtové opatření - převod částky ve výši 220.000 Kč z investičních výdajů na odvětví bydlení, komunální služby, územní rozvoj.

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel:

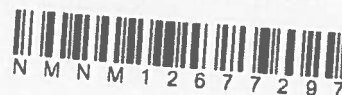
Stanislav Marek

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Schvalovatel:              | Ing. Radek Fila   |
| Zpracovatel:               | Ing. Taťána Vinklerová  |
| Vyjádření:                 | <p>Odbor SMM doporučuje vrátit žadateli částku 220 tis. Kč (obdobně, jak bylo navrhováno již v realizovaném případě projednávaném na ZM dne 25.9.2023).</p> <p>RM na své 19. schůzi doporučila ZM schválit uzavření dohody s vrácením fin. částky ve výši 220 tis. Kč.</p>  |
| Na vědomí:                 |   |
| Předpokládaná doba trvání: | 00:10   |
| Text důvodové zprávy:      | <p>Žadatel "vydražil" dne 24.8.2022 stavební pozemek p.č. 617/5 (839 m<sup>2</sup>) v k.ú. Pohledec s tím, že i následně uzavřel dne 15.9.2022 <b>Smlouvu o smlouvě budoucí kupní</b> a uhradil zálohu ve výši 250.000 Kč + 20.000 Kč (jistina), tedy celkem 270.000 Kč. Doplatek kupní ceny by měl činit 2.414.800 Kč. <b>Smlouva je pro obě strany závazná a právně vymahatelná.</b></p> <p>Jelikož si <b>žadatel</b> nyní, ještě před uzavřením řádné kupní smlouvy, rozhodl pořídit jinou nemovitost - <b>vydražil od města dne 25.10.2023 ještě jeden st. pozemek p.č.617/17 (861 m<sup>2</sup>) v lokalitě Pohledec</b> za kupní cenu 2.617.440 Kč, <b>požádal město o možnost ukončení smlouvy o budoucí smlouvě na stavební pozemek p.č. 617/5 v k.ú. Pohledec, tj. o uzavření dohody o ukončení předmětné smlouvy a o vrácení části finanční částky, kterou dosud městu uhradil, a to ve výši 250.000 Kč. Dle čl. II. odst.2 předmětné smlouvy by se v případě neuzavření řádné kupní smlouvy ze strany kupujícího záloha ani jistina kupujícímu vracet neměla.</b> Město ale již v podobném případě vyjádřilo ochotu jinému žadateli vyjít vstříc a dohodou ukončit smlouvu o smlouvě budoucí s tím, že si město neponechá celou zálohu a jistinu ve výši 270tis. Kč, ale žadateli by vrátilo částku 220 tis. Kč s tím, že by městu zůstala částka 50 tis. Kč (zejm. nutnost opětovného prodeje a nákladů s tím spojených i forma sankce za nedodržení závazné smlouvy o smlouvě budoucí na straně žadatele). Žadatel ve výběrovém řízení v roce 2022 "vydražil" pozemek za 3.200 Kč / m<sup>2</sup> x 839 m<sup>2</sup> = 2.684.800 Kč, v roce 2023 "vydražil" ještě další pozemek za 3.040 Kč / m<sup>2</sup> x 861 m<sup>2</sup> = 2.617.440 Kč.</p> |
| Materiál obsahuje:         | <p><a href="#">Příloha - žádost o odstoupení ze smlouvy (Veřejná)</a></p> <p><a href="#">Příloha - Smlouva o smlouvě budoucí kupní (Neveřejná)</a></p> <p><a href="#">Příloha - vyjádření k podané žádosti (Veřejná)</a></p> <p><a href="#">Příloha - Dohoda o ukončení Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (Veřejná)</a></p>   |
| Materiál projednán:        |   |



Žádost

|  |               |
|--|---------------|
| MĚSTSKÝ ÚŘAD<br>NOVÉ MĚSTO na Moravě<br>okres Žďar nad Sázavou | 1. klas. znak |
| Došlo: -7. 11. 2023  | Spisová věc   |
| Č.jednací: .....   | Spisová věc   |
| Počet listů/příloh: .....                                      |               |



žádají

Město Nové Město na Moravě

se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě

zastoupené Michalem Šmardou, starostou města

IČ: 00294900

DIČ: CZ00294900

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: 19-1224751/0100, v.s.: 31116175

(dále též „budoucí prodávající“ či „město“)

Věc: Žádost o zrušení „Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva“ (dále jen „Smlouva“), kterou budoucí prodávající s budoucím kupujícím uzavřeli 15. 9. 2022 v Novém Městě na Moravě. Budoucí kupující žádá o zrušení Smlouvy dohodou, na základě definice § 1981 Zákon č. 89/2012 Občanský zákoník, o vrácení kupní ceny ve výši 250.000,- Kč (zálohu na kupní cenu) na účet: 107-6995310257/0100 a o zrušení všech závazků vyplývajících ze Smlouvy.

Odůvodnění: U budoucího kupujícího, v čase od 15. 9. 2022 došlo uvědomění si nevhodnosti volby tohoto konkrétního pozemku. Tato je důvodem, proč žádáme o ukončení závazku. Nežádáme o vrácení jistiny, ale o vrácení části kupní ceny (zálohy na kupní cenu) 250. 000.- Kč. To odůvodňujeme tím, že v jiném výběrovém řízení na určení pořadí jsme vydražili jiný pozemek od stejného prodávajícího a ve stejné lokalitě, tedy dle našeho názoru nevznikla reálná škoda. Na 6. zasedání Zastupitelstva města Nového

Města na Moravě konaného dne 25. 9. 2023 v bodě 14 řešilo zastupitelstvo obdobnou žádost a ve věci bylo vyhověno. Upozorňujeme, že nebyl závazek „Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva“ v čas uzavřen a podle § 1788 Zákona č. 89/2012 Občasný zákoník tedy zaniká bez dalšího.

Děkujeme za kladné a vstřícné vyřízení.

Ve Novém Městě na Moravě dne 7. 11. 2023

Podpis Žadatelů (budoucí kupující)



**Město Nové Město na Moravě**

se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě  
zastoupené Stanislavem Markem, místostarostou

IČ: 00294900

DIČ: CZ00294900

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

(dále jen „budoucí prodávající“ či "město")

a

2.

Martin Jurek, IČ: 660221490x  
Město Nové Město na Moravě, IČ: 00294900  
obč. fyzik Stanislav Marek, IČ: 6792195019  
obč. fyzik Stanislav Marek, IČ: 6792195019  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
IČ: 00294900  
(dále jen „budoucí kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto :

**Dohodu  
o ukončení platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí kupní  
spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva**

**Čl. 1**

**Úvodní ustanovení**

1. Dne 15.09.2022 byla mezi panem Martinem Jurekem, IČ: 660221490x a městem Nové Město na Moravě, IČ: 00294900, se sídlem Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě jako budoucím prodávajícím na straně druhé, uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva, jejímž předmětem je oboustranný závazek smluvních stran uzavřít za podmínek dále uvedených ve smlouvě kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající převede do vlastnictví budoucího kupujícího pozemek parc. č. 617/5 trvalý travní porost o výměře 839 m<sup>2</sup> zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV č. 1 pro katastrální území Pohledec a obec Nové Město na Moravě.
2. Úhrada části kupní ceny vyplývající z článku III. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva ze dne 15.09.2022, písm. a) a b) ve výši 20 000,- Kč a 250 000,- Kč byla ze strany budoucího kupujícího provedena na účet budoucího prodávajícího dle smlouvy řádně a včas.

**Čl. 2**

**Předmět dohody**

1. Strany této dohody se tímto dohodly na ukončení platnosti (účinků) Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva ze dne 15.09.2022 ke dni 15.12.2023.

2. Strany této dohody se dohodly, že budoucí prodávající vrátí - uhradí na účet budoucího kupujícího, uvedený v preambuli této dohody, část již přijatého finančního plnění dle odst. 2 Čl. 1 této dohody, a to částku **220 000,- Kč v termínu nejpozději do 20.12.2023.**
3. Strany této dohody shodně prohlašují, že vyjma závazku dle odst. 2. Čl. 2 této dohody, vůči sobě ke dni uzavření této dohody nemají žádné nevyrovnané závazky vyplývající ze Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva ze dne 15.09.2022.

### **Čl. 3 Závěrečná ustanovení**

1. Budoucímu prodávajícímu svědčí zákonné zmocnění (zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích) ke shromažďování, nakládání a zpracovávání osobních údajů v souvislosti s uzavřením této dohody.
2. Budoucí kupující podpisem této dohody výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této dohody v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv").
3. Tato dohoda nepodléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Strany se dohodly, že dohodu dobrovolně, nad rámec zákona o registru smluv, uveřejní budoucí prodávající nejpozději do 30 dnů od uzavření dohody. Pro uveřejnění opravy platí ustanovení tohoto článku o uveřejnění obdobně.
4. Strany této dohody shodně prohlašují, že žádné ustanovení v této dohodě nemá charakter obchodního tajemství, jež by požívalo zvláštní ochrany.
5. Tato dohoda byla projednána na zasedání Zastupitelstva města Nové Město na Moravě č. 7 konaném dne 4.12.2023. a schválena usnesením přijatým pod bodem č. 17/ZM/2023.
6. Tato dohoda je sepsána ve 2 vyhotoveních, přičemž každá ze stran této dohody obdrží jedno vyhotovení.
7. Strany této dohody po jejím přečtení shodně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že dohoda byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Novém Městě na Moravě dne:

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....  
Stanislav Marek  
místostarosta

.....  
Martin Jurek, Michaela Jureková

Vyjádření k písemné žádosti žadatelů ze dne 7.11.2023

Za předpokladu, že budeme vycházet z celého obsahu žádosti, lze predikovat, že žadatelé měli pravděpodobně na mysli časovou osu uzavírání řádné kupní smlouvy na pozemek, který získal podáním nejvyšší nabídky v rámci dražebního jednání v roce 2022, jak byla ujednána ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o řízení předkupního práva, spolu s dalšími závazky ze smlouvy vyplývajícími. Pokud se budeme držet myšlenky, že pisatel měl na mysli opravdu tento jeden konkrétní závazek, pak nelze než odmítnout jeho závěr, že: "závazek "Smlouvy o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o zřízení předkupního práva" nebyl včas uzavřen, když dle Čl. II odst. 2, věty první Smlouvy se smluvní stran zavázaly uzavřít řádnou kupní smlouvu až po vybudování kompletních inženýrských sítí, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemné (elektronické) výzvy budoucího prodávajícího k jejímu uzavření, nejpozději však do 31.12.2023." Skutečnost, že doposud žádná písemná (elektronická) výzva nebyla ze strany města coby budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu vypravěna, žádná lhůta vyplývající z předmětné smlouvy ani nemohla marně uplynout, když doposud nenastal ani počátek jejího běhu.

K ust. § 1788 odst. 2 občanského zákoníku (o jehož přímé interpretaci není v žádosti žadatelů nikterak zmiňováno, když odkazuje přímo na plný text daného paragrafu, přesto, nebo právě proto, je potřeba jej na tomto místě uvést), je pak nutno konstatovat, že vzhledem k požadavku zákona, s nímž spojuje zánik povinnosti uzavřít smlouvu, a to na takovou změnu okolností (do té míry), z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, je zcela zřejmé, že v daném případě tato litera zákona nebyla naplněna s ohledem na zásadu "smlouva strany zavazuje" a obecnou zásadu "pacta sunt servanda", když požadavek žadatelů vychází pouze z jejich subjektivního hlediska a s "podstatnou změnou okolností", která je způsobilá vyvolat účinky zániku závazku, nijak nesouvisí.

Odkaz na ust. § 1788 občanského zákoníku s citací, že závazek zaniká bez dalšího, lze vzhledem k výše uvedenému považovat za naprosto lichý až zmatečný. Smlouva tedy nadále zůstává v jejím plném znění platně uzavřena a práva a povinnosti z ní vyplývající jdou za oběma smluvními stranami. O tom, že budoucí kupující si je vědom skutečnosti, že Smlouva o smlouvě budoucí kupní spolu s ujednáním o řízení předkupního práva, je platná v celém jejím rozsahu vzájemných práv a povinností smluvních stran svědčí již samotný obsah podané žádosti ze dne 7.11.2023.

Mgr. Zuzana Koudelová, v. r.  
právník města  
odbor SMM