SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ DAROVACÍ

uzavřená podle § 1785 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Článek I. Smluvní strany

1. Budoucí dárce

Obec Teplýšovice
sídlo: Teplýšovice 24, 256 01 Benešov
IČO: 00232826
zastoupená:
(dále jen „**budoucí dárce**“)

2. Budoucí obdarovaný

CHOPOS, s. o.
sídlo: Chotýšany 54, 257 28 Chotýšany
IČO: 69000948, DIČ: CZ69000948
zastoupený: Ing. Liborem Matouškem, předsedou (dále jen „**budoucí obdarovaný**“)

Budoucí dárce a budoucí obdarovaný dále společně jen „**strany**“.

Článek II. Účel a výchozí stav

1. Budoucí obdarovaný zamýšlí v Čeňovicích vybudovat zázemí pro výkon činností v souladu se svými stanovami, zejména skladové, garážové a provozní zázemí pro pracovníky (dále jen „**Projekt**“).

2. Shromáždění starostů budoucího obdarovaného schválilo záměr získat pozemek pro Projekt dne 25. 8. 2026 usnesením č. 8/2026. Toto usnesení nenahrazuje schválení konečné budoucí darovací smlouvy podle této smlouvy.

3. Strany zamýšlejí vymezit část pozemků p. č. 1065 a p. č. 22/4 v katastrálním území Čeňovice tak, aby na ní mohl být realizován Projekt a aby okolní pozemky zůstaly budoucímu dárci k dispozici zejména pro veřejný přístup, zpevněné plochy nebo komunikaci.

4. V řešeném prostoru se nachází objekt označovaný jako bývalý vepřín (dále jen „**Stávající objekt**“). Jeho vlastnický, evidenční, stavebněprávní a technický stav bude před uzavřením budoucí darovací smlouvy prověřen a zachycen v předávacím protokolu. Tato smlouva nepředstavuje prohlášení budoucího dárce o existenci, povolení, kolaudaci, vlastnictví, technické způsobilosti ani odstranitelnosti Stávajícího objektu.

5. Vyjde-li najevo, že Stávající objekt nebo jeho část náleží třetí osobě, nebo že jeho stav brání převodu či Projektu, nevznikne budoucímu obdarovanému nárok na uzavření budoucí

darovací smlouvy, dokud strany písemně neschválí řešení této skutečnosti.

Článek III. Budoucí převáděné nemovitosti

1. Budoucími převáděnými nemovitostmi budou nově vzniklé pozemky oddělené z pozemků p. č. 1065 a p. č. 22/4 v katastrálním území Čeňovice (dále jen „**Budoucí pozemky**“).
2. Budoucí pozemky budou přesně určeny geometrickým plánem č. [doplnit] ze dne [doplnit], ověřeným oprávněným zeměměřickým inženýrem a potvrzeným příslušným katastrálním úřadem. Geometrický plán a situační výkres tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Budoucí pozemky musí zahrnout plochu potřebnou pro Projekt, včetně funkčního vjezdu, a současně zachovat budoucímu dárci potřebný přístup k přilehlému dětskému hřišti a k ostatním obecním pozemkům. Přesný rozsah, výměra a parcelní čísla jsou určeny výlučně geometrickým plánem podle odstavce 2.
4. Nebude-li příloha č. 1 doplněna a schválena zastupitelstvem budoucího dárce jako součást této smlouvy, nevznikne stranám povinnost uzavřít budoucí darovací smlouvu. Strany mohou pokračovat v jednání o jiném řešení.

Článek IV. Závazek uzavřít budoucí darovací smlouvu

1. Po splnění podmínek podle článku V se budoucí dárce zavazuje na písemnou výzvu budoucího obdarovaného uzavřít budoucí darovací smlouvu, kterou budoucí dárce bezúplatně převede vlastnické právo k Budoucím pozemkům na budoucího obdarovaného a budoucí obdarovaný dar přijme.
2. Budoucí darovací smlouva bude odpovídat této smlouvě a příloze č. 1 a bude obsahovat nejméně:
   - přesné katastrální označení budoucích pozemků,
   - prohlášení stran o bezúplatnosti převodu,
   - podmínky účelového využití a vypořádání Stávajícího objektu podle článku VI,
   - věcné předkupní právo budoucího dárce podle článku VII,
   - věcný zákaz zcizení a zatížení podle článku VIII, pokud zastupitelstvo budoucího dárce zvolí tuto variantu,
   - ujednání o odstoupení podle článku IX,
   - návrh na vklad vlastnického práva a zapisovaných práv do katastru nemovitostí a
   - doložky o splnění zákonem vyžadovaného zveřejnění a schválení.
3. Budoucí obdarovaný vyzve budoucího dárce k uzavření budoucí darovací smlouvy do 60 dnů ode dne, kdy obdrží písemné potvrzení budoucího dárce o splnění podmínek podle článku V. Budoucí dárce uzavře budoucí darovací smlouvu do 60 dnů od doručení řádné výzvy.
4. Nebude-li výzva podle odstavce 3 učiněna nejpozději do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, závazek uzavřít budoucí darovací smlouvu zaniká, nedohodnou-li se strany písemně

jinak.

Článek V. Podmínky uzavření budoucí darovací smlouvy

1. Povinnost uzavřít budoucí darovací smlouvu je sjednána s odkládacími podmínkami, že:

   a. budoucí dárce bude vlastníkem Budoucích pozemků a jejich převodu nebudou bránit práva třetích osob ani jiné právní překážky, které strany písemně nepřijmou;

   b. bude zpracován a katastrálním úřadem potvrzen geometrický plán podle článku III;

   c. záměr darovat Budoucí pozemky včetně podstatných podmínek budoucí darovací smlouvy bude řádně zveřejněn po zákonem vyžadovanou dobu;

   d. zastupitelstvo budoucího dárce schválí tuto smlouvu včetně přílohy č. 1 a následně schválí konečné znění budoucí darovací smlouvy;

   e. příslušný orgán budoucího obdarovaného schválí konečné znění budoucí darovací smlouvy včetně závazků a omezení z ní vyplývajících;

   f. strany písemně odsouhlasí předávací protokol ke Stávajícímu objektu, zejména zjištěný vlastnický a stavebněprávní stav, rozsah podkladů předaných budoucímu obdarovanému a postup podle článku VI;

   g. budou-li pro přístup, příjezd, inženýrské sítě, ochranu přilehlého dětského hřiště nebo provádění prací potřebná další věcná či smluvní ujednání, budou jejich obsah a rozsah předem písemně odsouhlaseny stranami a schváleny příslušným orgánem budoucího dárce; a

   h. budou prověřeny podmínky financování Projektu, zejména případná omezení vyplývající z dotací, úvěrového financování nebo jiných veřejnoprávních rozhodnutí.

2. Podmínky podle odstavce 1 písm. c), d) a e) nelze nahradit jednostranným prohlášením kterékoliv ze stran.

3. Nesplní-li se některá z podmínek podle odstavce 1 nejpozději ve lhůtě podle čl. IV odst. 4, tato smlouva zaniká, ledaže strany její lhůtu písemně prodlouží.

Článek VI. Stávající objekt, účel daru a náklady

1. Budoucí obdarovaný se v budoucí darovací smlouvě zaváže, že po nabytí vlastnického práva k Budoucím pozemkům na své náklady a odpovědnost zajistí postup vůči Stávajícímu objektu v souladu s pravomocnými rozhodnutími a požadavky příslušných orgánů. Tento závazek se vztahuje pouze na rozsah, v němž bude budoucí obdarovaný oprávněn jednat jako vlastník Budoucích pozemků, vlastník Stávajícího objektu nebo jiná k tomu oprávněná osoba.

2. Před uzavřením budoucí darovací smlouvy strany v předávacím protokolu určí, zda má být

Stávající objekt nebo jeho část legalizován, odstraněn, zachován, nebo zda je třeba nejprve vypořádat práva třetí osoby. Budoucí obdarovaný nepřebírá povinnost legalizovat nebo odstranit stavbu, která mu nenáleží a k níž mu nepřísluší potřebné oprávnění.

3. Budoucí obdarovaný se dále zaváže zahájit přípravu Projektu nejpozději do 36 měsíců a zahájit realizaci Projektu nejpozději do 60 měsíců ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k Budoucím pozemkům v jeho prospěch. Za zahájení přípravy se považuje alespoň zajištění projektové dokumentace.
4. Budoucí obdarovaný se zaváže využívat Budoucí pozemky ~~po dobu [10] let ode dne právních účinků vkladu převážně~~ pro Projekt nebo jinou činnost v souladu se svými stanovami a ve veřejném zájmu členských obcí. Změna účelu vyžaduje předchozí písemný souhlas budoucího dárce.
5. Budoucí obdarovaný ponese náklady na geodetické podklady, situační návrh, odborná posouzení, projektovou přípravu, správní kroky, odstranění Stávajícího objektu a realizaci Projektu, pokud se strany písemně nedohodnou jinak. Budoucí dárce nepřebírá náklady ani povinnosti, které právní předpisy ukládají budoucímu obdarovanému nebo jiné osobě.
6. Tato smlouva sama nezakládá právo budoucího obdarovaného provádět na pozemcích stavební, demoliční ani jiné práce. Vstup na pozemky a jednotlivé práce budou předem řešeny samostatným písemným souhlasem budoucího dárce a případně dalšími potřebnými veřejnoprávními akty.

Článek VII. Věcné předkupní právo v budoucí darovací smlouvě

1. Budoucí obdarovaný se zavazuje, že v budoucí darovací smlouvě zřídí ve prospěch budoucího dárce jako předkupníka věcné předkupní právo k Budoucím pozemkům, včetně jejich součástí a příslušenství, a to na dobu neurčitou ~~/ na dobu [doplnit] let ode dne právních účinků vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí.~~
2. Předkupní právo se uplatní, rozhodne-li se budoucí obdarovaný Budoucí pozemky nebo jejich část prodat třetí osobě. Budoucí obdarovaný je v takovém případě povinen nabídnout je nejprve budoucímu dárci písemně a oznámit mu úplný obsah sjednaných podmínek převodu.
3. Budoucí dárce bude oprávněn nabýt Budoucí pozemky za stejnou kupní cenu a za týchž podmínek, jaké budoucí obdarovaný sjednal s třetí osobou. Ujedná-li budoucí obdarovaný vedle kupní ceny plnění, které budoucí dárce nemůže poskytnout, postupuje se podle občanského zákoníku.
4. Budoucí obdarovaný se zavazuje, že v budoucí darovací smlouvě rozšíří předkupní právo také na směnu a na jiné úplatné zcizení. Má-li dojít k nepeněžitému vkladu Budoucích pozemků do obchodní korporace, k převodu na nově založenou právnickou osobu, k

bezúplatnému převodu nebo k jinému dispozitivnímu jednání, použije se článek VIII; bez jeho splnění nelze takové jednání uskutečnit.

5. Návrh na vklad věcného předkupního práva do katastru nemovitostí bude podán současně s návrhem na vklad vlastnického práva budoucího obdarovaného. Správní poplatek a náklady na sepis návrhu ponese budoucí obdarovaný, nebude-li v budoucí darovací smlouvě ujednáno jinak.

Článek VIII. Zákaz zcizení a zatížení ~~– doporučená varianta~~

1. Budoucí obdarovaný se v budoucí darovací smlouvě zaváže zřídit ve prospěch budoucího dárce jako věcné právo zákaz zcizení a zatížení Budoucích pozemků, včetně jejich součástí a příslušenství, na dobu 10 let ode dne právních účinků vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí.
2. Zákaz se zřizuje k ochraně důležitého zájmu budoucího dárce na zachování majetku poskytnutého bezúplatně pro Projekt, na zajištění realizace Projektu a na zamezení jeho převedení na jinou osobu bez ochrany veřejných prostředků vložených do Projektu.
3. Po dobu trvání zákazu nesmí budoucí obdarovaný bez předchozího písemného souhlasu budoucího dárce Budoucí pozemky ani jejich část prodat, směnit, darovat, vložit jako nepeněžitý vklad do právnické osoby, převést v rámci přeměny nebo jinak zcizit. Bez téhož souhlasu je nesmí zatížit věcným právem, zástavním právem ani jiným právem třetí osoby.
4. Budoucí dárce může udělit souhlas zejména s takovým zástavním právem nebo jiným zatížením, které je přiměřeně nezbytné k financování Projektu. Souhlas může podmínit ochranou předkupního práva, předložením podmínek financování nebo jinými přiměřenými podmínkami.
5. Návrh na vklad zákazu zcizení a zatížení bude podán současně s návrhem na vklad vlastnického práva budoucího obdarovaného a věcného předkupního práva.

Článek IX. Odstoupení a vypořádání

1. Budoucí obdarovaný se zavazuje, že budoucí darovací smlouva bude obsahovat právo budoucího dárce od ní odstoupit, jestliže budoucí obdarovaný ani v dodatečné přiměřené lhůtě nejméně do 1 roku:

   a. nezajistí postup podle článku VI odst. 1 a 2,

   b. nezahájí přípravu nebo realizaci Projektu ve lhůtách podle článku VI odst. 3,

   c. užívá Budoucí pozemky v rozporu s článkem VI odst. 4 bez předchozího písemného souhlasu budoucího dárce,

   d. poruší věcné předkupní právo nebo zákaz zcizení a zatížení, nebo e. podstatně poruší jinou povinnost, o níž musel při uzavření budoucí darovací smlouvy vědět, že je pro

budoucího dárce rozhodující.

2. Právo odstoupit lze uplatnit písemným oznámením doručeným budoucímu obdarovanému. Strany se v budoucí darovací smlouvě zaváží bez zbytečného odkladu poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k majetkovému vypořádání a k zápisu odpovídající změny do katastru nemovitostí.
3. Při vypořádání po odstoupení strany zvlášť upraví náhradu účelně vynaložených nákladů na nezbytné zachování Budoucích pozemků a postup ohledně staveb či jiných zhodnocení. Náklady vynaložené v rozporu s účelem daru nebo bez potřebných souhlasů budoucího dárce se nenahrazují.
4. Právo odstoupit nemá nahrazovat ani omezovat věcné předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení, právo na náhradu škody ani případně sjednanou smluvní pokutu.

Článek X. Součinnost, náklady a evidence projektu

1. Budoucí obdarovaný zajistí oddělenou účetní a věcnou evidenci nákladů a zdrojů financování Projektu, včetně nákladů na Budoucí pozemky, Stávající objekt, projektovou přípravu, odstranění, stavbu a případné dotace.
2. Budoucí obdarovaný poskytne budoucímu dárci na jeho písemnou žádost přiměřenou informaci o stavu přípravy Projektu, zdrojích jeho financování a plnění povinností z budoucí darovací smlouvy.
3. Náklady na uzavření budoucí darovací smlouvy a návrhy na vklad vlastnického práva, věcného předkupního práva a případného zákazu zcizení a zatížení ponese budoucí obdarovaný, není-li v budoucí darovací smlouvě ujednáno jinak.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran.
2. Změny této smlouvy lze činit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami. Doplnění nebo změna přílohy č. 1 vyžaduje předchozí schválení zastupitelstvem budoucího dárce a shromážděním starostů obdarovaného.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je:
    - příloha č. 1: geometrický plán a situační výkres Budoucích pozemků,
    - příloha č. 2: předávací protokol ke Stávajícímu objektu.
4. Smlouva je vyhotovena ve [4] stejnopisech, z nichž každá strana obdrží [2] vyhotovení.

V Teplýšovicích dne [doplnit]

Za budoucího dárce	Za budoucího obdarovaného
	Ing. Libor Matoušek, předseda

Doložka obce

Záměr darovat nemovitý majetek, jehož se týká tato smlouva a navazující budoucí darovací smlouva, byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Teplýšovice od [doplnit] do [doplnit].

Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Teplýšovice usnesením č. [doplnit] ze dne [doplnit]. Konečnou budoucí darovací smlouvu včetně přesného vymezení převáděných pozemků, věcného předkupního práva a případného zákazu zcizení a zatížení schválí zastupitelstvo samostatným usnesením.

.....
[jméno, funkce, podpis]

Doložka společenství

Uzavření této smlouvy schválilo shromáždění starostů společenství usnesením č. [doplnit] ze dne [doplnit]. Konečnou budoucí darovací smlouvu včetně přesného vymezení převáděných pozemků, věcného předkupního práva a případného zákazu zcizení a zatížení schválí společenství obcí samostatným usnesením.

.....
[jméno, funkce, podpis]