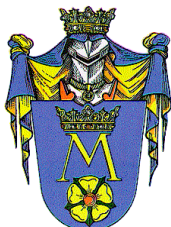


# Kupní smlouva

kterou dnešního dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) uzavírají:



## 1. Město Dačice

Krajčířova 27, 380 13 Dačice I

IČO: 00246476

DIČ: CZ00246476

zastoupené starostou Ing. Karlem Macků

bankovní spojení: xxx

*jako prodávající a zároveň oprávněný z věcného břemene na straně jedné (dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný“)*

a

## 2. Petr Šabatka

IČO: 73501221, DIČ: xxx

se sídlem xxx

bankovní spojení: xxx

*jako kupující a zároveň povinný z věcného břemene na straně druhé (dále jen „kupující“ nebo „povinný“)*

## Článek I Úvodní ustanovení

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:
  - a) pozemek parcelní číslo 2271/42 o celkové výměře 4187 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda  
  
zapsán na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro katastrální území Dačice a obec Dačice.
- 1.2. Geometrickým plánem č. 2728-7779/2016 ze dne 30.8.2016, odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec dne 12.9.2016 a odsouhlaseným stavebním úřadem dne 19.9.2016, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy:  
  
- byla z pozemku p. č. 2271/42 oddělena část o výměře 1056 m<sup>2</sup> a tato část byla označena jako nově vzniklý pozemek **p. č. 2271/182**,  
  
(dále jen „předmět koupě“).
- 1.3. Prodávající výslovně prohlašuje, že
  - a) součástí předmětu koupě dle čl. I odst. 1.2. nejsou žádné stavby a podle dosavadních zjištění nejsou pod předmětem koupě podzemní prostory vzniklé působením

přírodních sil (jeskyně) a předmět koupě nebyl a není vystaven ekologické zátěži způsobené člověkem,

- b) předmět koupě není zatížen žádnou právní vadou, s výjimkou vad uvedených dále v této smlouvě,
- c) v předmětu koupě jsou uloženy následující stavby inženýrských sítí:
  - i. vodovodní řad ve vlastnictví prodávajícího, který prodávající v době uzavření této smlouvy provozuje prostřednictvím třetí osoby. Za účelem zajištění práva prodávajícího na další nerušený provoz inženýrské sítě uzavírají strany dále v čl. V této smlouvy právo odpovídající věcnému břemenu - služebnost inženýrské sítě;
  - ii. telekomunikační kabel společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.

Přibližná trasa inženýrských sítí uložených v předmětu koupě je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2,
- d) vlastnické právo k předmětu koupě trvá i v den podpisu kupní smlouvy.

- 1.4. V souvislosti s existencí inženýrských sítí uložených v předmětu koupě upozorňuje prodávající kupujícího na existenci ochranného pásma těchto inženýrských sítí dle příslušných právních předpisů.
- 1.5. Kupující ujistil prodávajícího, že má vážný zájem zřídit na předmětu koupě co nejdříve, nejpozději však ve lhůtě ujednané dále v této smlouvě, stavbu specifikovanou v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy a tuto stavbu po jejím zřízení provozovat. To, že se kupující dále v této smlouvě zavázal zřídit na předmětu koupě stavbu specifikovanou v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy ve lhůtě ujednané dále v této smlouvě, mělo podstatný vliv na rozhodnutí prodávajícího prodat předmět koupě právě kupujícímu, neboť prodávající má zájem, aby byl předmět koupě co nejdříve zastavěn a nezůstával dále nevyužitý. Prodávající má zájem prodat předmět koupě kupujícímu jako koncovému uživateli, který předmět koupě využije pro zřízení stavby specifikované v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy, kterou se rozšíří nabídka služeb pro občany města Dačice a přilehlého okolí.
- 1.6. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav předmětu koupě, tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den podpisu této smlouvy, leč před jejím podpisem.
- 1.7. Kupující prohlašuje, že je mu znám územní plán města Dačice platný ke dni uzavření této smlouvy, zejména pak v těch částech, které stanoví limity funkčního a prostorového uspořádání území tvořeného předmětem koupě a které stanoví jejich přípustné využití.
- 1.8. Kupující prohlašuje, že si je vědom, že inženýrské sítě uložené v předmětu koupě jsou chráněny ochrannými pásmy dle zvláštních právních předpisů, a z toho vyplývajících omezení.

## **Článek II**

### **Předmět smlouvy**

Prodávající na základě této smlouvy prodává (za úplatu odevzdává) kupujícímu předmět koupě uvedený v čl. I odst. 1.2. se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt k němu vlastnické právo, a to výlučně za

účelem zřízení stavby **kombinovaného objektu pro bydlení a podnikání (obchod, sklady, kancelářské prostory)** specifikované v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu kupní cenu ujednanou v článku III této smlouvy. Kupující předmět koupě od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá a do svého výlučného vlastnictví kupuje.

### **Článek III Kupní cena**

- 3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za převod vlastnického práva k předmětu koupě uvedenému v čl. I odst. 1.2. kupní cenu v celkové výši **1.056.000,00 Kč**.
- 3.2. Kupující zaplatil kupní cenu dle předchozího odstavce na účet prodávajícího č. 19-0603143369/0800 vedený u České spořitelny, a. s., pod VS 9406000493 před podpisem této kupní smlouvy.

### **Článek IV Výhrada zpětné koupě**

- 4.1. Kupující se zavazuje zřídit na předmětu koupě stavbu **kombinovaného objektu pro bydlení a podnikání (obchod, sklady, kancelářské prostory) – specifikace: objekt o maximálně jednom nadzemním podlaží sloužící jako obchod, kancelářské prostory a sklady, jehož součástí bude bytová jednotka pro trvalé bydlení** (dále také jen „Stavba“) do **31. 12. 2018**. Zřízením Stavby se rozumí stav, kdy je Stavba dokončena a byla uvedena do trvalého užívání dle požadavků stavebního zákona. Zřízením Stavby je kupující povinen prodávajícímu prokázat doručením kolaudačního souhlasu nebo obdobného správního aktu umožňujícího kupujícímu Stavbu trvale užívat.
- 4.2. V případě, že kupující nesplní závazek zřídit na předmětu koupě Stavbu v ujednané lhůtě dle předchozího odstavce, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu v následující výši:
  - 500 Kč za každý započatý den prodlení po dobu prvních 100 dní prodlení
  - 1000 Kč za každý další započatý den prodlení počínaje 101. dnem prodlení.

Výše smluvní pokuty dle tohoto odstavce může činit nejvýše 30 % kupní ceny dle čl. III odst. 3.1. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo prodávajícího na náhradu škody přesahující smluvní pokutu vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

- 4.3. Smluvní strany ujednávají v souladu s ustanovením § 2135 a násl. občanského zákoníku výhradu zpětné koupě k předmětu koupě dle čl. I odst. 1.2. této smlouvy, na základě které je kupující povinen převést prodávajícímu předmět koupě za úplatu zpět, pokud jej k tomu prodávající vyzve dle odst. 4.8.1. tohoto článku. Kupující vrátí prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu v souladu s odst. 4.8.5. tohoto článku; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z předmětu koupě snad výtěžné.
- 4.4. Výhrada zpětné koupě se sjednává formou věcného práva.
- 4.5. Výhrada zpětné koupě se sjednává bezúplatně.

- 4.6. Předmět koupě lze zatížit jen s předchozím písemným souhlasem prodávajícího.
- 4.7. Prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze v případě, že kupující nesplní závazek zřídit na předmětu koupě Stavbu dle čl. IV odst. 4.1. této smlouvy do 31. 12. 2018.
- 4.8. Smluvní strany sjednávají, že výhrada zpětné koupě se uplatní (realizuje) takto:
- 4.8.1. Prodávající uplatní výhradu zpětné koupě dle tohoto článku písemnou výzvou doručenou kupujícímu v souladu s čl. IX odst. 9.3. této smlouvy.
- 4.8.2. Kupující je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě 60 dnů po obdržení písemné výzvy dle odst. 4.8.1. tohoto článku předmět koupě vrátit prodávajícímu. Povinnost kupujícího vrátit předmět koupě prodávajícímu je splněna dnem, kdy dojde k zápisu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá a poplatek za vklad uhradí prodávající.
- 4.8.3. Po dobu existence výhrady zpětné koupě je kupující povinen pečovat o předmět koupě tak, aby nedošel zhoršení. Prodávající je oprávněn při převzetí předmětu koupě určit, zdali je předmět koupě v nezhoršeném stavu. Případnou pohledávku na náhradu škody je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny dle odst. 4.8.5. tohoto článku. Kupující je povinen uvést předmět koupě před jeho vrácením prodávajícímu do původního stavu, ve kterém jej od prodávajícího nabyl. Jestliže kupující předmět koupě do původního stavu sám neuvede, je prodávající oprávněn uvést předmět koupě do původního stavu sám, či jím pověřit třetí osobu, a to na náklady kupujícího. Takto vzniklé náklady je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny, kterou je dle odst. 4.8.5. tohoto článku povinen kupujícímu vrátit.
- 4.8.4. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na prodávajícího dnem vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
- 4.8.5. Prodávající se zavazuje vrátit kupujícímu kupní cenu za předmět koupě do 30 dnů ode dne doručení sdělení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího prodávajícímu, a to bezhotovostně na bankovní účet kupujícího uvedený v záhlaví této smlouvy. Pohledávku na vrácení kupní ceny za předmět koupě není kupující oprávněn postoupit třetí osobě.

Pokud bude převod předmětu koupě zpět na prodávajícího v době jeho realizace posuzován jako poskytnutí zdanitelného plnění, prodávající si vyhrazuje právo uplatnit institut zvláštního zajištění daně z přidané hodnoty v následujících případech:

- a) kupní cena by měla být poukázána na účet kupujícího, který není veden u poskytovatele peněžních služeb v tuzemsku a který není správcem daně zveřejněn v příslušném registru plátců nebo
- b) o kupujícím je v příslušném registru zveřejněna skutečnost, že je nespolehlivým plátcem nebo

- c) kupující v rozporu s touto smlouvou postoupí pohledávku na vrácení kupní ceny třetí osobě.

Úhrada části kupní ceny odpovídající výši daně provedená prodávajícím na depozitní účet kupujícího vedený u jeho správce daně, se v části odpovídající uhrazené výši daně považuje za částečné splnění závazku prodávajícího vrátit kupujícímu kupní cenu dle odst. 4.8.5. tohoto článku.

V případě, že nastanou okolnosti umožňující prodávajícímu uplatnit institut zvláštního zajištění daně, bude prodávající o této skutečnosti kupujícího informovat.

- 4.8.6. V případě realizace výhrady zpětné koupě kupující nemá nárok na náhradu nákladů, které na předmět koupě vynaložil. Smluvní strany si ujednávají, že případná i rozestavěná stavba nebo stavby, které kupující zřídil na předmětu koupě před realizací výhrady zpětné koupě, se nepovažují za náklad k jeho zlepšení ani mimořádný náklad pro jeho zachování ve smyslu § 2136 občanského zákoníku.
- 4.8.7. V případě, že by došlo ke zmaření vrácení předmětu koupě nebo zhoršení jeho hodnoty z důvodů, za které odpovídá kupující, je kupující povinen nahradit prodávajícímu škodu úhradou v penězích.
- 4.8.8. V ostatních záležitostech neupravených v odst. 4.8. tohoto článku se převod předmětu koupě na prodávajícího v případě uplatnění výhrady zpětné koupě řídí přiměřeně ustanoveními čl. VII a čl. IX této smlouvy.
- 4.9. Výhrada zpětné koupě zaniká, neuplatní-li prodávající výhradu zpětné koupě do deseti let od jejího zřízení nebo zřídí-li kupující na předmětu koupě Stavbu dle odst. 4.1. tohoto článku do 31. 12. 2018. Prodávající v takovém případě vystaví na základě písemné žádosti kupujícího potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě pro potřeby provedení příslušné změny v katastru nemovitostí. Poplatek za návrh na výmaz výhrady práva zpětné koupě z katastru nemovitostí platí kupující.
- 4.10. **Zákaz zcizení**  
Do doby zániku výhrady zpětné koupě dle tohoto článku si smluvní strany ujednávají zákaz zcizení předmětu koupě uvedeného v čl. I odst. 1.2., a to jako věcné právo.

## **Článek V**

### **Zřízení věcného břemene - služebnosti inženýrské sítě**

- 5.1. Kupující jako vlastník předmětu koupě tímto zároveň zřizuje ve prospěch prodávajícího jako oprávněného právo odpovídající věcnému břemenu – služebnost inženýrské sítě – spočívající v právu přes předmět koupě vést inženýrskou síť, konkrétně vodovodní řad, tuto inženýrskou síť provozovat, udržovat a provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti, a to v rozsahu, který vymezuje Geometrický plán č. 2261-51592/2008 ze dne 14.8.2008 odsouhlasený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec, který je Přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy a Geometrický plán č. 2278-7779/2016 ze dne 30.8.2016 odsouhlasený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec, který je Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

- 5.2. Služebnost dle tohoto článku smlouvy zahrnuje též právo přístupu a příjezdu na předmět koupě za účelem provozování, údržby a úprav inženýrské sítě. Právo přístupu a příjezdu na předmět koupě za účelem provozování, udržování a provádění případných úprav inženýrské sítě výše uvedené, se vztahuje i na pracovníky oprávněného a další osoby, které oprávněný těmito činnostmi pověří. Vstupovat a vjíždět za tímto účelem na předmět koupě má oprávněný právo kdykoli v kteroukoli roční dobu a hodinu, a to pěšky i motorovými vozidly a se všemi potřebnými mechanismy.
- 5.3. Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, oprávněný obstará její opravu i bez předchozího projednání s povinným; povinnému však neprodleně oznámí provádění opravy. Po skončení prací uvede oprávněný předmět koupě na vlastní náklady do předešlého stavu, případně nahradí škodu způsobenou provedením prací.
- 5.4. Oprávněný oprávnění ze služebnosti přijímá.
- 5.5. Povinný se zavazuje služebnost inženýrské sítě strpět a zavazuje se zdržet se všeho, čím by ztěžoval její výkon.
- 5.6. Služebnost inženýrské sítě dle tohoto článku smlouvy se zřizuje bezúplatně.
- 5.7. Služebnost inženýrské sítě dle tohoto článku smlouvy se zřizuje na dobu neurčitou.
- 5.8. Služebnost inženýrské sítě vznikne zápisem do veřejného seznamu, tj. vkladem do katastru nemovitostí zpětně ke dni podání návrhu na vklad.
- 5.9. Náklady na zhotovení geometrického plánu za účelem zřízení služebnosti dle tohoto článku smlouvy nese oprávněný.

## **VI**

### **Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí**

Poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je kupující a ten je povinen podat řádné daňové priznání k dani z nabytí nemovitých věcí podle platných právních předpisů.

## **Článek VII**

### **Nabytí vlastnického práva**

- 7.1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva, výhrady zpětné koupě, zákazu zcizení a práva odpovídajícího věcnému břemenu jako věcných práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 7.2. Návrh na vklad vlastnického práva, výhrady zpětné koupě, zákazu zcizení a práva odpovídajícího věcnému břemenu jako věcných práv podepíše prodávající a kupující současně s podpisem této smlouvy. Poplatek za vklad věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá prodávající.
- 7.3. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, bez zbytečného

odkladu poté, co se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje i na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.

- 7.4. Do doby provedení vkladu věcných práv podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmět koupě na třetí osobu, ani ho jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k němu pro třetí osobu.
- 7.5. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího dnem podpisu této smlouvy.

## **Článek VIII**

Smluvní strany této smlouvy navrhují, aby Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, provedl podle této smlouvy vklad vlastnického práva, výhrady zpětné koupě, zákazu zcizení a práva odpovídajícího věcnému břemeni jako věcných práv k předmětu koupě uvedenému v čl. I odst. 1.2. této smlouvy.

## **Článek IX**

### **Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, s tím, že se strany ve smyslu § 558 odst. 2 občanského zákoníku dohodly, že ustanovení občanského zákoníku, která nemají donucující účinky, mají přednost před obchodními zvyklostmi.
- 9.2. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný, oddělený závazek takovým novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
- 9.3. V případě, že se na základě této smlouvy doručuje (zasílá písemnost) druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany – tedy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se navzájem neprodleně písemně informovat o změně adresy. Není-li písemně oznámena jiná adresa, má se za to, že se jedná o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem doručení všech písemností se rozumí osobní převzetí písemnosti adresátem nebo třetí den po uložení písemnosti na poště v případě, že adresát nebyl osobně zastížen, i když se o uložení nedozvěděl nebo den, kdy adresát odmítne převzetí písemnosti.

- 9.4. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji prodávající či kupující podepíše s dodatkem či odchylkou, byť nepodstatnou.
- 9.5. Město Dačice, ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že uzavření této kupní smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Města Dačice na jeho 12. zasedání konaném dne 14.9.2016 pod č. usn. 323/12/ZM/2016 nadpoloviční většinou hlasů a záměr uzavřít tuto kupní smlouvu byl řádně zveřejněn na úřední desce městského úřadu od 29.8.2016 do 14.9.2016 a tím byly ze strany Města Dačice splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro platnost této smlouvy.
- 9.6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy a všech jejích případných dodatků v registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající.
- 9.7. Jakékoliv změny obsahu této smlouvy mohou být činěny pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Strany výslovně vylučují možnost měnit tuto smlouvu jiným způsobem.
- 9.8. Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení slouží jako příloha návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 9.9. Obě smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a s obsahem souhlasí, což potvrzují vlastnoručními podpisy na základě své svobodné a vážné vůle.

V Dačicích dne: .....

V Dačicích dne: .....

.....  
prodávající  
za město Dačice  
Ing. Karel Macků – starosta

.....  
kupující  
Petr Šabatka