

**KUPNÍ SMLOUVA, SMLOUVA O  
ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI**

mezi

**Městem Turnov**

a

**Družstvem majitelů domu 1342-1343 v Turnově**

**Město Turnov**

sídlo Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

IČ 002 76 227

zastoupené Ing. Tomášem Hockem, starostou města Turnov

(dále rovněž jen „**Prodávající**“ na straně jedné)

a

**Družstvo majitelů domu 1342-1343 v Turnově**

IČ 259 42 301

sídlo Žižkova 1342, 511 01 Turnov

zastoupené panem [REDACTED],

(dále rovněž jen „**Kupující**“ na straně druhé)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustan. § 2079 a násl., § 1309 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**ObčZ**“) tuto

**kupní smlouvu, smlouvu o zřízení služebnosti:****Článek I****Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 830/1, druh pozemku zastavěná plocha, společný dvůr, o výměře 561m<sup>2</sup>, parc.č. 831/1, druh pozemku zastavěná plocha společný dvůr, o výměře 2972m<sup>2</sup>, parc.č. 831/4, druh pozemku zastavěná plocha, společný dvůr, o výměře 39m<sup>2</sup>, které se nachází v katastrálním území Turnov, obec Turnov a jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro kat. území Turnov, obec Turnov (dále rovněž jen „**Pozemky**“ nebo „**Nemovitost**“).
2. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků a že vlastnické právo k Pozemkům nepozbyl převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, že není jakkoli omezen v nakládání s Pozemkem a že je tedy oprávněn k uzavření této kupní smlouvy.
3. Prodávající má zájem o prodej **pozemků parc.č. 830/1**, druh pozemku zastavěná plocha, společný dvůr, o výměře 561m<sup>2</sup>, **parc.č. 831/4**, druh pozemku zastavěná plocha, společný dvůr, o výměře 39m<sup>2</sup> a **nově oddělené části p.č. 831/1**, druh pozemku zastavěná plocha, společný dvůr, o výměře 897m<sup>2</sup>, který vznikne rozdělením pozemku dle geometrického plánu č. 4478-48/2019 a Kupující má zájem tyto pozemky od Prodávajícího odkoupit (dále jen „**Předmět převodu**“ nebo „**Nemovitosti**“).
4. Kupující je vlastníkem pozemků parc.č. 830/2 a 830/3, druh pozemků zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 196 a 178m<sup>2</sup>, které se nachází v katastrálním území Turnov, obec Turnov, jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 5366 pro kat. území Turnov, obec Turnov, a jejichž součástí jsou budovy s č.p. 1342 a 1343, objekty k bydlení (dále rovněž jen „**Bytový dům**“).

5. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že Předmět převodu je již ke dni uzavření této smlouvy částečně oplocen a slouží jako společný dvůr pro Bytový dům a je využíván jeho obyvateli. Prodávající má proto zájem Nemovitosti Kupujícímu prodat a Kupující má zájem Nemovitost od Prodávajícího koupit za účelem, aby Nemovitosti i nadále sloužily jako společný dvůr pro Bytový dům a byly využívány obyvateli Bytového domu.

## Článek II Předmět prodeje

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává a převede do vlastnictví Družstvu majitelů domu čp. 1342-1342 v Turnově, **pozemky parc.č. 830/1**, o výměře 561m<sup>2</sup> a **p.č. 831/4**, o výměře 39m<sup>2</sup> a dále nově oddělený **pozemek p.č. 831/1, o výměře 897m<sup>2</sup>**, který vznikl rozdělením pozemku p.č. 831/1, dle geometrického plánu č. 4478-48/2019, potvrzeným Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily dne 25.6.2019.
2. Prodávající se touto kupní smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a umožnit Kupujícímu nabýt vlastnická práva k Předmětu převodu a Kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit Prodávajícímu sjednanou kupní cenu.
3. Prodávající prodává touto kupní smlouvou Kupujícímu Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, a Kupující touto smlouvou od Prodávajícího Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za kupní cenu uvedenou v článku III této smlouvy kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

## Článek III Kupní cena a Způsob úhrady kupní ceny

1. Mezi Prodávajícím a Kupujícím byla sjednána kupní cena, která byla stanovena znaleckým posudkem jako cena obvyklá za Předmět převodu včetně všech součástí a příslušenství  
ve výši **958.080,- Kč (slovy devětsetpadesátosmtisícosmdesát korun českých), tj. 640,- Kč/m<sup>2</sup>.**
2. Kupující s touto Kupní cenou souhlasí a za tuto Kupní cenu Předmět převodu včetně všech součástí a příslušenství kupuje.
3. Kupující je povinno **uhradit kupní cenu do 30 dnů od podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami**, na účet Prodávajícího u [REDACTED]  
[REDACTED], vs. ....  
Kupní cena je zaplacená dnem připsání celé Kupní ceny na uvedený účet Prodávajícího.



4. V případě, že se Kupující dostane do prodlení s úhradou Kupní ceny, vzniká jim povinnost zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý, byť jen započatý den prodlení.
5. V případě, že se Kupující dostane do prodlení s úhradou Kupní ceny delšího než 15 dnů, je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### **Článek IV**

##### **Stav Nemovitosti a její předání**

1. Kupující prohlašuje, že faktický i právní stav Předmětu převodu je jim dobře znám a že Předmět převodu kupuje a přejímá do svého vlastnictví ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy.
2. Prodávající prohlašuje, že na pozemcích p.č. 830/1 a p.č. 831/1 vážnou věcná břemena v rozsahu zápisu v oddílu C, listu vlastnictví č. 10001. vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, pro kat. území Turnov, obec Turnov.
3. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, žádná další věcná břemena (vyjma věcných břemen zapsaných na LV 10001, oddíl C), ani jiná práva třetích osob ani jiné právní vady. Prodávajícímu nejsou současně známy žádné skryté vady na Předmětu převodu.
4. Pro zamezení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že se dohodly, že Prodávající neodpovídá za jakékoli vady Předmětu převodu (včetně jejich součástí a příslušenství) a že Kupující nemá vůči Prodávajícímu žádná práva z vadného plnění ohledně Předmětu převodu (včetně jejich součástí a příslušenství) a pro případ existence takových práv Kupující současně prohlašují, že se jakýchkoli práv z vadného plnění ohledně Předmětu převodu (včetně součástí a příslušenství) vzdává.
5. Prodávající prohlašuje, že kromě této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, že ke dni uzavření této smlouvy neučinil a po uzavření této smlouvy neučiní ani neumožní žádné jednání (konání či opomenutí), kterým by právní postavení Kupujícího jako budoucího vlastníka Předmětu převodu bylo nepříznivě dotčeno nebo omezeno či kterým by byla snížena hodnota Předmětu převodu, zejména jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na jinou osobu.
6. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k tomu, že Nemovitosti jsou již Kupujícím resp. obyvateli Bytového domu užívány, není třeba uskutečňovat její předání Prodávajícím Kupujícímu.
7. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Kupující současně s nabytím vlastnictví k nim.

## Článek V

### Smlouva o zřízení služebnosti

1. Smluvní strany se touto smlouvou současně dohodly na zřízení věcného břemene – osobní služebnosti popsané v následujících ustanoveních tohoto článku, kterou touto smlouvou zřizuje Kupující ve prospěch Prodávajícího.
2. Smluvní strany se dohodly na zřízení věcného břemene *in personam* – osobní služebnosti ve prospěch Prodávajícího spočívající v povinnosti každého vlastníka Nemovitostí (tj. pozemků parc.č. 830/1, p.č. 831/1 a p.č. 831/4, v kat. území Turnov) zdržet se na Nemovitostech výstavby jakékoli stavby, jež by neplnila doplňkovou funkci k Bytovému domu (tj. bytové domy s č.p. 1342, 1343, objekty k bydlení, jež jsou součástí pozemků parc.č. 830/2 a 830/0 v kat. území Turnov) nebo by funkčně nesouvisela s provozem, správou či užíváním Bytového domu.
3. Smluvní strany se pro účely vymezení služebnosti dohodly, že stavbou plnicí doplňkovou funkci k Bytovému domu či funkčně související s provozem, správou či užíváním Bytového domu se rozumí **pouze** stavba zahradního domku či pergoly se zastavěnou plochou nepřesahující 20 m<sup>2</sup> či stavba grilovacího místa či dětského hřiště či bazénu (dále rovněž jako „**Funkčně související stavba**“). Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se uvádí, že na Nemovitostech je možné postavit více Funkčně souvisejících staveb. Za Funkčně související stavbu se nepovažuje zejména stavba bytového domu, rodinného domu, stavba pro bydlení či pro provozování podnikatelské činnosti či jakákoli jiná stavba, jež nesouvisí s provozem, správou a užíváním Bytového domu, nebo která není nezbytná k zajištění provozu a správy Bytového domu.
4. Každý vlastník Nemovitostí je povinen strpět výkon práv vyplývajících z věcného břemene sjednaného v tomto článku této smlouvy a plnit povinnosti odpovídající těmto právům. Oprávněný z věcného břemene (tj. Prodávající) práva vyplývající z věcného břemene sjednaného v tomto článku této smlouvy přijímá.
5. Věcné břemeno se sjednává jako časově neomezené.
6. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně.

## Článek VI

### Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí

1. Podle této smlouvy a na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily zapíše jako vlastníka Nemovitostí Kupující a rovněž provede zápis věcného břemene podle čl. V této smlouvy.
2. Vlastnictví k Předmětu převodu a veškerá práva a povinnosti s tímto spojená přejdou na Kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj o povolení vkladu s právními účinky zpětně ke dni dojití návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Rovněž věcné břemeno (služebnost) sjednané v čl. V této smlouvy vzniká zápisem do katastru nemovitostí.



3. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že do vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí jsou svými smluvními projevy vázáni.
4. Doručení návrhu na vklad práv na základě této smlouvy do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, podepsaného všemi smluvními stranami zajistí Prodávající, a to do 7 pracovních dnů ode úhrady celé Kupní ceny Kupujícím Prodávajícím uvedené v čl.III. této smlouvy.

## **Článek VII**

### **Daně a správní poplatky**

Kupující je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí podle příslušných obecně závazných právních předpisů. Příslušný správní poplatek spojený s návrhem na vklad práv vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí hradí Kupující.

## **Článek VIII**

### **Zrušení kupní smlouvy**

1. V případě, že Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily z jakéhokoli důvodu pravomocně odmítne provést vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí nebo návrh na vklad vlastnického práva zamítne, tedy když vydá pravomocné zamítavé nebo odmítavé rozhodnutí, popř. z jakéhokoli důvodu řízení pravomocně zastaví, tato smlouva (závazek vyplývající z této smlouvy) podle dohody smluvních stran nabytím právní moci některého z výše předjímaných rozhodnutí katastrálního úřadu zaniká (s výjimkou ustanovení čl. X této smlouvy, odst. 3. této smlouvy a s výjimkou těch ustanovení této kupní smlouvy, která svým obsahem upravují práva a povinnosti smluvních stran v situaci, která po zániku smlouvy nastane).
2. Dojde-li ke zrušení (zániku) této smlouvy (závazku z této smlouvy), bude kupní cena (v rozsahu, v jakém byla Kupujícím Prodávajícím uhrazena) vrácena Kupujícím v souladu s touto smlouvou, a to poté, co dojde k obnovení vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu převodu a k jeho zápisu do katastru nemovitostí. Prodávající je však oprávněn případně ponížít vrácenou částku přijatého peněžitého plnění o částku případné smluvní pokuty resp. započíst proti pohledávce Kupujícího vůči Prodávajícím na vrácení kupní ceny Nemovitostí svoji pohledávku vůči Kupujícím na zaplacení smluvní pokuty.

## **Článek IX**

### **Ujednání o změně Kupní ceny**

1. Smluvní strany činí nesporným, že výše Kupní ceny byla sjednána s přihlédnutím k aktuálnímu charakteru Předmětu převodu, účelu jeho využití jako společné zahrady pro Bytový dům a užívání obyvateli Bytového domu a vůle všech smluvních stran realizovat prodej Nemovitostí Kupujícímu se záměrem, aby shora uvedenému účelu Nemovitosti sloužily i nadále po uzavření této smlouvy.
2. Smluvní strany se proto dohodly, že v případě, že by kdykoli po uzavření této smlouvy bylo na Nemovitostech započato s výstavbou jakékoli stavby jiné než Funkčně související stavby, zvyšuje se Kupní cena o částku 1.287.420,- Kč (slovy: jedenmiliondvěstěosmdesátsedmtisícčtyřistadvacet korun českých), (dále rovněž „Rozdíl“) na částku 2.245.500,- Kč (slovy: dvěmilionydvěstěčtyřicetpěttisíc pětset korun českých), a to dnem, kdy se Prodávající o započetí výstavby takové stavby dozví. Dojde-li ke zvýšení Kupní ceny podle předchozí věty tohoto ustanovení, je Kupující povinnou zaplatit Prodávajícímu Rozdíl do 90 (devadesáti) dnů ode dne, kdy Prodávající vyzve Kupující k zaplacení Rozdílu.
3. V případě, že se Kupující dostane do prodlení s úhradou Rozdílu, vzniká mu povinnost zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý, byť jen započatý den prodlení.
4. V případě, že se Kupující dostane do prodlení s úhradou Rozdílu delšího než 15 dnů, je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. V případě, že Kupující bude mít záměr převést Nemovitosti či její část na třetí osobu, je povinnou písemně zavázat tuto třetí osobu k nepostavení jakékoli stavby jiné než Funkčně související stavby na Nemovitosti a zajistit, že třetí osoba před uskutečněním převodu převezme ručení za případný dluh Kupujícího spočívající v povinnosti zaplatit Prodávajícímu Rozdíl. Poruší-li Kupující jakoukoli povinnost uvedenou v tomto odstavci, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Rozdílu, Prodávající je v takovém případě rovněž oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## **Článek X**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž, jedno vyhotovení pro řízení u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, dvě vyhotovení jsou určena pro Kupující a zbývající vyhotovení jsou určena pro Prodávajícího.
2. Smluvní strany jsou povinny ve vzájemné součinnosti odstranit případné vady, které by bránily vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Prodávající a Kupující se výslovně dohodli pro případ, že Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily pravomocně zastaví předmětné správní řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí



nebo tento návrh na vklad pravomocně zamítne nebo odmítne, že uzavřou nejpozději do 30-ti (třiceti) dnů ode dne, kdy k tomu budou druhou smluvní stranou vyzváni, novou kupní smlouvu se smlouvou o zřízení služebnosti týkající se prodeje a koupě Předmětu převodu vymezeného v této smlouvě a zřízení věcného břemene vymezeného v této smlouvě, která bude zohledňovat důvody uvedené katastrálním úřadem v rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí či odmítnutí návrhu a jejíž obsah bude jinak shodný s obsahem této smlouvy. Bude-li důvodem zamítnutí či odmítnutí návrhu na vklad či zastavení řízení jiná skutečnost než chyba či vada v této smlouvě, ta strana smlouvy, v jejíž lepších možnostech je odstranění skutečnosti bránící provedení vkladu práva vlastnického, je povinna učinit ve shora uvedené lhůtě kroky vedoucí k odstranění takové skutečnosti tak, aby vklad práva vlastnického byl proveden. Každá ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy se smlouvou o zřízení služebnosti nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí či odmítnutí návrhu či o zastavení řízení. Kupující je v takovém případě povinnou opětovně zaplatit Kupní cenu ve výši a lhůtách dle čl. III. této smlouvy na účet Prodávajícího, nebude-li stranami dohodnuto, že částka uhrazená Prodávajícímu v souvislosti s touto smlouvou bude použita na úhradu kupní ceny podle nové kupní smlouvy, v opačném případě Prodávající není povinen novou smlouvu uzavřít.

4. V případě, že Katastrální úřad pro Liberecký kraj na základě této smlouvy provede vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupující do katastru nemovitostí, ale neprovede vklad věcného břemene podle čl. V této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve vzájemné součinnosti učinit vše, aby vklad věcného břemene byl proveden, event. rovněž uzavřít novou (samostatnou) smlouvu o zřízení věcného břemene. Nedojde-li v takovém případě k vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí ani do 3 měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy, je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Ujednáním o smluvní pokutě obsaženým v této smlouvě není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje; právo na náhradu škody se straně mající právo na smluvní pokutu přiznává v plném rozsahu, tj. i v částce přesahující smluvní pokutu.
6. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklého porušením této smlouvy, ani nároků na smluvní pokuty či dalších ustanovení této smlouvy, která mají dle projevené vůle stran trvat i po ukončení této smlouvy.
7. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustan. § 1765 odst. 2 ObčZ.
8. V záležitostech neupravených touto smlouvou se práva a povinnosti smluvních stran řídí ObčZ a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
9. Tato smlouva bude zveřejněna Prodávajícím v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).



10. Záměr Prodávajícího prodat Nemovitosti byl řádně zveřejněn na úřední desce od 15.07.2019 do 31.07.2019 a prodej Nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen zastupitelstvem Města Turnov dne 15.8.2019 usnesením ZM č. 250/2019.
11. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, prosté omylu a učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.





