[redacted] [redacted]

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

mezi

Městem Turnov

a

manželi Kundrákovými

Město Turnov se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov, IČ: 00276227, zastoupené Ing. Tomášem Hockem, starostou města Turnov
(dále rovněž jen **„Prodávající“** na straně jedné)

a

manželé
Ivana Kundráková **nar.** [redacted] **1978**
a Ing. Daniel Kundrák **nar.** [redacted] **1978**
[redacted] Turnov

(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 pozemku parc.č. 1258/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1246 m^2, který se nachází v katastrálním území Turnov, obec Turnov a je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Turnov, obec Turnov (dále jen **„Pozemek“**).

2. Prodávající má zájem o prodej **pozemku p.č. 1258/9, o výměře 596m2**, který vznikne rozdělením Pozemku dle geometrického plánu č. 4488-75/2019 a Kupující mají zájem tento od Prodávajícího odkoupit (dále jen **„Předmět převodu“** nebo **„Nemovitost“**).

3. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Předmětu převodu a že vlastnické právo k Předmětu převodu nepozbyl převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, že není jakkoli omezen v nakládání s Předmětem převodu a že je tedy oprávněn k uzavření této kupní smlouvy.

4. Kupující jsou spoluvlastníky pozemku parc.č. 1258/3, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 228 m^2, který se nachází v katastrálním území Turnov, obec Turnov, je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví č. 5364 pro kat. území Turnov, obec Turnov, a jehož součástí je budova s č.p. 1330, objekt k bydlení (dále rovněž jen **„Bytový dům“**).

5. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že Pozemek je již ke dni uzavření této smlouvy částečně oplocen a slouží pouze jako společný dvůr pro Bytový dům a je využívána jen jeho obyvateli. Prodávající proto má zájem Nemovitost Kupujícím prodat a Kupující mají zájem Nemovitost od Prodávajícího koupit za účelem, aby Nemovitost i nadále sloužila jako společný dvůr pro Bytový dům a byla dále využívána jeho obyvateli.

Článek II
Předmět prodeje

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává a převede do společného jmění manželů Kupujících, nově oddělený **pozemek p.č. 1258/9, o výměře 596m2**, vznikající rozdělením Pozemku dle geometrického plánu č. 4488-75/2019, potvrzeným Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracovitě Semily dne 27.9.2019, který je přílohou této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

2. Prodávající se touto kupní smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícím Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a umožnit Kupujícím nabýt vlastnická práva k Předmětu převodu a Kupující se zavazují Předmět převodu převzít a zaplatit Prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3. Prodávající prodává touto kupní smlouvou Kupujícím 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 kupují a přijímají do společného jmění manželů.

Článek III
Kupní cena a Způsob úhrady kupní ceny

1. Mezi Prodávajícím a Kupujícími byla sjednána kupní cena, která byla stanovena znaleckým posudkem jako cena obvyklá za Předmět převodu včetně všech součástí a příslušenství

   ve výši **377.864,- Kč (slovy třistasedmdesátsedmtisícosmsetšedesátčtyři korun českých), tj. 634,- Kč/m2**.

2. Kupující s touto Kupní cenou souhlasí a za tuto Kupní cenu Předmět převodu včetně všech součástí a příslušenství kupují.

3. Kupující jsou povinni **uhradit kupní cenu do 15 dnů od podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami**, na účet Prodávajícího u [redacted] pobočka v Turnově, č.ú. [redacted] … .
   Kupní cena je zaplacena dnem připsání celé Kupní ceny na uvedený účet Prodávajícího.

4. V případě, že se Kupující dostanou 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 dostanou 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 prohlašují, že faktický i právní stav Předmětu převodu je jim dobře znám a že Předmět převodu kupují a přejímají do svého vlastnictví ve stavu, jak stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy.

2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiná práva třetích osob ani jiné právní vady. Prodávajícímu nejsou současně známy žádné skryté vady na Předmětu převodu.

3. Smluvní strany prohlašují, že si jsou vědomy podzemního kabelového vedení ve vlastnictví společnosti CETIN umístěného v částech pozemku, nově označených jako p.č. 1258/8 a 1258/10, v k.ú. Turnov, vedení je označeno na situačním výkresu, který je součástí této smlouvy. Se společností CETIN bude dále vedeno jednání o jeho existenci. Spolumajitelé domu a pozemků si následně zajistí majetkoprávní vztahy se spol. CETIN.

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 nemají 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 Nemovitost je již Kupujícími, resp. obyvateli Bytového domu užívána, není třeba uskutečňovat její předání Prodávajícím Kupujícím.

7. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Kupující současně s nabytím vlastnictví k němu.

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 zřizují 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 Nemovitosti (tj. pozemku parc.č. 1258/9, v kat. území Turnov) zdržet se na Nemovitosti výstavby jakékoli stavby, jež by neplnila doplňkovou funkci k Bytovému domu (tj. budově s č.p. 1330, objekt k bydlení, jež je součástí pozemku parc.č. 1258/3 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 plnící doplňkovou funkci k Bytovému domu či funkčně související s provozem, správou či užíváním Bytového domu se rozumí **pouze** stavba zahradního domku, pergoly se zastavěnou plochou nepřesahující 20 m^2, stavba grilovacího místa, dětského hřiště anebo bazénu (dále rovněž

jako **„Funkčně související stavba“**). Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se uvádí, že na Nemovitosti 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 Nemovitosti 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 Kupujících do katastru nemovitostí Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily zapíše jako vlastníka Nemovitosti Kupujícího 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 jako navrhovateli zajistí Prodávající, a to do 7 pracovních dnů ode úhrady celé Kupní ceny Kupujícími Prodávajícímu uvedené v čl.III. této smlouvy.

Článek VII
Daně a správní poplatky

Daň z nabytí nemovitých věcí se řídí zákonem č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí a zákonem číslo 254/2016 Sb. změna zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Podat přiznání z nabytí nemovitých věcí jsou povinni kupující.
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 Kupujících 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 Kupujícími Prodávajícímu 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 ponížit vracenou částku přijatého peněžitého plnění o částku případné smluvní pokuty resp. započíst proti pohledávce Kupujících vůči Prodávajícímu na vrácení kupní ceny Nemovitosti 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 vůli všech smluvních stran realizovat prodej Nemovitosti Kupujícím se záměrem, aby shora uvedenému účelu Nemovitost sloužila i nadále po uzavření této smlouvy.

2. Smluvní strany se proto dohodly, že v případě, že by kdykoli po uzavření této smlouvy bylo na Nemovitosti započato s výstavbou jakékoli stavby jiné než Funkčně související stavby, zvyšuje se Kupní cena o částku 516.136,- Kč (slovy: pětsetšestnácttisícjednostotřicetšest korun českých), (dále rovněž **„Rozdíl“**) na částku 894.000,- Kč (slovy: osmsedtdevadesátčtyřitisíc 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, jsou Kupující povinni zaplatit Prodávajícímu Rozdíl do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy Prodávající vyzve Kupující k zaplacení Rozdílu.

3. V případě, že se Kupující dostanou do prodlení s úhradou Rozdílu, vzniká jim 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 dostanou do prodlení s úhradou Rozdílu delšího než 90 dnů, je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5. V případě, že Kupující budou mít záměr převést Nemovitost či její část na třetí osobu, jsou povinni 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, jsou povinni 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 je určeno pro každého z Kupujících, jedno vyhotovení pro řízení u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily a zbývající vyhotovení jsou určena pro Prodávajícího. Kupující obdrží své vyhotovení způsobem a za podmínek uvedených v čl. III. odst. 7. této smlouvy.

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 jsou v takovém případě povinni opětovně zaplatit Kupní cenu, pokud se neaplikovalo ustanovení čl VIII odst.2, ve výši a lhůtách dle čl. III. této smlouvy na účet Prodávajícího. Strany se mohou dohodnout, 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 Nemovitosti ve prospěch Kupujících 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 Nemovitosti ve prospěch Kupujících 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 Nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce od 15.07. 2019 do 31.07.2019 a prodej Nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen zastupitelstvem Města Turnov dne 15.8.2019 usnesením ZM č. 248/2019.

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 tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Turnově dne [redacted] 12. 12. 2019

[redacted]