

# **Kupní smlouva s výhradou zpětné koupě**

uvedené smluvní strany

## **MĚSTO POHOŘELICE**

se sídlem Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

IČ:00283509

DIČ: CZ 00283509

reg. ČSÚ odd. Břeclav, 24.11.1990, č.j. 224/43784

bankovní spojení: [REDAKCE]

zastoupení: Bc. Miroslav Novák, DiS., starosta

jako prodávající na straně první

(dále jen jako „**prodávající**“ – na straně jedné)

a

**1) Radek Lehký,** [REDAKCE]

trvale bytem Zemědělská 498, 664 63 Žabčice

**2) Ladislav Saloň,** [REDAKCE]

trvale bytem Kostelní 453, 691 23 Pohořelice

každý podílem o velikosti 1/2 jako kupující na straně druhé

(dále jen jako „**kupující**“ – na straně druhé)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. a ustanovení § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu:

I.

## **Úvodní ustanovení**

1. Proávající prohlašuje, že je na základě jiné listiny- smlouvy o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 01.02.1998, POLVZ: 197/1998, Z-5300197/1998-736; na základě Smlouvy darovací č. 40100/943 ze dne 26.07.2002, právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2002, V-996/2002-736; a na základě Rozhodnutí oprava privatizačního projektu č. 629101 SPJ 6003, č.j. 42/-60291/2004 /JS ze dne 29.04.2004, Z-2967/2004-703 **výlučným vlastníkem nemovitostí, pozemků katastru nemovitostí - parc. č. 389/1** o výměře 26084 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, a **parc.č. 389/116** o výměře 2792 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, oba zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno – venkov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno – venkov.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č. 2684-47/2019, vyhotoveným Ing. Milanem Pernicou, se sídlem Kosmákova 1679/1a, 664 51 Šlapanice, úředně ověřeným oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Milanem Pernicou dne 26.11.2019, pod č. 1384/2019 a

odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov dne 03.12.2019, č. PGP-4652/2019-703, bylo provedeno rozdělení pozemků uvedených v čl. I. odst. 1 tak, že byl jednak výše uvedeným geometrickým plánem rozdělen pozemek parc.č. 389/1 o výměře 26084m<sup>2</sup> na pozemek parc.č. 389/1 o výměře 25482 m<sup>2</sup>, a na pozemek parc. č. 389/293 o výměře 603 m<sup>2</sup>. A jednak byl výše uvedeným geometrickým plánem rozdělen pozemek parc. č. 389/116 o výměře 2792 m<sup>2</sup> na pozemek parc. č. 389/116 o výměře 2772 m<sup>2</sup>, na pozemek parc.č. 389/294 o výměře 8m<sup>2</sup>, a na pozemek parc.č. 389/295 o výměře 12 m<sup>2</sup>.

**3. Níže uvedené přeparcelizované pozemky jsou předmětem této kupní smlouvy:**

- pozemek **parc.č. 389/293 o výměře 603 m<sup>2</sup>** - druh pozemku ostatní plocha/ manipulační plocha
- pozemek **parc.č. 389/294 o výměře 8 m<sup>2</sup>** - druh pozemku ostatní plocha/ ostatní komunikace
- pozemek **parc.č. 389/295 o výměře 12m<sup>2</sup>** - druh pozemku ostatní plocha/ ostatní komunikace

Všechny tři v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno - venkov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrálního pracoviště Brno – venkov.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že skutečnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy odpovídají zápisu v katastru nemovitostí a přiloženému geometrickému plánu a proti tomuto zápisu nevznášejí žádné námítky.
5. **Věcná práva zatěžující nemovitosti původní parc.č. 389/1 a parc.č. 389/116 v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, uvedené na LV č. 10001 v části C, se k předmětným nově vzniklým pozemkům nevztahují.**
6. Dělení předmětných pozemků bylo schváleno Městským úřadem Pohořelice, Odborem územního plánování a stavebního úřadu, MUPO-72581/2019/SU/DVJ, ze dne 11.prosince 2019. Toto sdělení tvoří spolu s Geometrickým plánem č. 2684-47/2019 přílohu této smlouvy.

## II.

### Předmět smlouvy

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícím dle velikosti jejich podílu (1/2) do jejich podílového spoluvlastnictví nemovitou věc – pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy, a to:

**pozemek parc.č. 389/293 o výměře 603 m<sup>2</sup> - druh pozemku ostatní plocha/ manipulační plocha**  
**pozemek parc.č. 389/294 o výměře 8 m<sup>2</sup> - druh pozemku ostatní plocha/ ostatní komunikace**  
**pozemek parc.č. 389/295 o výměře 12m<sup>2</sup> - druh pozemku ostatní plocha/ostatní komunikace**  
**nacházející se v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, blíže popsané výše (dále jen „předmět převodu“), a umožní kupujícím nabýt vlastnické právo k němu, a kupující se zavazují, že předmět převodu do svého spoluvlastnictví přebírají a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.**

2. Kupující přijímají předmět převodu ve stavu, v jakém se nachází, včetně všech dalších součástí a příslušenství.

## III.

### Kupní cena

Prodávající prodává předmět převodu kupujícím za vzájemně dohodnutou kupní cenu, výše uvedené pozemky o celkové výměře 623m<sup>2</sup> za 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>, + 21% DPH, tj. celkem 1 507 660,- Kč (slovy: Jeden milion pět set sedm tisíc šest set šedesát korun českých) vč. platné zákonné sazby 21% DPH.

základ daně	1 246 000,- Kč
<u>21% DPH</u>	<u>261 660,- Kč</u>
Cena celkem	<b>1 507 660,- Kč</b>

*Pozemek byl posouzen jako stavební, a to dle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a podléhá zdanění DPH v základní sazbě 21%.*

Kupující se zavazuje tuto kupní cenu prodávajícímu za níže sjednaných podmínek zaplatit.

#### IV.

##### Způsob úhrady kupní ceny a správní poplatek

1. Kupní cena ve výši **1 507 660,-Kč** (slovy: Jeden milion pět set sedm tisíc šest set šedesát korun českých) byla kupujícími uhrazena převodem na bankovní účet prodávajícího č. [REDAKCE] před podpisem této smlouvy. Prodávající tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem níže.
2. Dále jsou kupující dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytých nemovitých věcí, poplatníky daně z nabytí nemovitých věcí.
3. Rovněž kupující nesou náklady na vyhotovení geometrického plánu č. 2684-47/2019, vyhotoveným Ing. Milanem Pernicou, se sídlem Kosmákova 1679/1a, 664 51 Šlapanice a uhradí správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

#### V.

##### Výhrada zpětné koupě

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejších ujednání při této kupní smlouvě, spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu převodu, vrátí-li kupující zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený níže v odst. 2. tohoto článku.
2. Kupující se zavazují, že do 6 let od podpisu této smlouvy bude vydán a předložen kolaudační souhlas k objektu BYTOVÝ DŮM POHOŘELICE č.p. 1118 (Přestavba provozovny a nástavba bytového domu) dle PD pro DŮR z data 18.03.2019, zak.č. 1830 zpracované firmou STAMINA, s.r.o., IČ: 25580892, nacházejícím se na sousedním pozemku parc.č. 389/20 (ve vlastnictví kupujících), v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou (dále jen "kolaudační souhlas"). Předmět převodu z této kupní smlouvy má sloužit jako parkovací plocha k objektu bytového domu č.p. 1118. Pro případ, že ve sjednané lhůtě nebude vydán kolaudační souhlas znějící na kupující jako stavebníky, nebo společnost, kterou budou majetkově ovládat, a nebudou vybudovány parkovací místa k bytovému domu, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujících, a to do 90. dnů od nedodržení lhůty k předložení kolaudačního souhlasu. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou.
3. Kupující jsou povinni vrátit prodávajícímu předmět převodu v nezhoršeném stavu, a to za kupní cenu uvedenou v čl. III této smlouvy. Kupující nemají nárok na náklad, který vynaložili na zlepšení předmětu převodu a ani na mimořádný náklad na jeho zachování.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku předložení kolaudačního souhlasu. Kupující jsou oprávněni po zániku výhrady zpětné koupě požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru

nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující.

5. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
6. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Město Pohořelice písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícím. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s Městem Pohořelice, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětu převodu nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal přechodí písemný souhlas, a to ve lhůtě 60 dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení předmětu převodu je ze strany kupujících splněna tím, že dojde k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Města Pohořelice k vráceným nemovitostem do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu převodu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího Města Pohořelice bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Město Pohořelice vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět převodu převedený na Město Pohořelice v důsledku uplatnění jeho výhrady zpětné koupě do 90. dnů od provedení vkladu vlastnického práva Města Pohořelice k nemovitostem. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujících či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo Město Pohořelice předchozí písemný souhlas, je Město Pohořelice oprávněno splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet bude tato platba provedena je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícím a jejich příslušenství.

## VI.

### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající výslovně prohlašuje, zaručuje a zavazuje se že:
  - a) převod předmětu převodu včetně výše kupní ceny byl projednán a schválen příslušným orgánem obce, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích – viz. doložka níže;
  - b) převod předmětu převodu nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jeho věřitelů, kteří by se mohli domáhat neúčinnosti této kupní smlouvy z důvodů uvedených v § 589 a násl. občanského zákoníku;
  - c) neexistuje žádný závazek vůči jiné fyzické či právnické osobě ani státu, finančnímu úřadu nebo jinému orgánu státní správy nebo samosprávy, který by mu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu;
  - d) nemá žádné nezaplacené závazky po lhůtě splatnosti ani nebylo vůči němu vydáno žádné rozhodnutí na peněžitě plnění ze strany soudu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státu nebo samosprávy, které by mohlo mít povahu exekučního titulu;
  - e) jeho právo nakládat s předmětem převodu není omezeno rozhodnutím soudu ani žádného jiného orgánu, předkupním nebo jiným věcným či obligačním právem třetích osob. Na předmětu převodu neváznou žádné závazky, zástavní práva, ani jiná práva třetích osob nebo právní závady omezující výkon vlastnického práva.
  - f) není účastník žádného soudního, správního nebo rozhodčího řízení týkajícího se předmětu převodu, ani žádná taková řízení dle jeho nejlepšího vědomí nehrozí nebo se neočekávají;
  - g) mu není známa žádná překážka, která by znemožnila uzavření této smlouvy.
2. Kupující výslovně prohlašují, zaručují a zavazují se, že:
  - a) je jim znám právní i faktický stav předmětu převodu a nepožaduje provedení žádných úprav ani změn;

- b) nejsou dány žádné skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k tomu, aby proti nim byl podán insolvenční návrh podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení;
- c) neexistuje žádný závazek vůči jiné fyzické či právnické osobě ani státu, finančnímu úřadu nebo jinému orgánu státní správy nebo samosprávy, který by jim bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu;
- d) nemají žádné nezaplacené závazky po lhůtě splatnosti ani nebylo vůči nim vydáno žádné rozhodnutí na peněžitě plnění ze strany soudu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státu nebo samosprávy, které by mohlo mít povahu exekučního titulu;
- e) jim není známa žádná překážka, která by znemožnila uzavření této smlouvy

## VII.

### Závazky prodávajícího

Prodávající se zavazuje, že od okamžiku podpisu této smlouvy do pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujících žádným způsobem nezmění právní ani faktický stav předmětu převodu, zejména neučiní žádné úkony, které by vedly ke zcizení nebo změně vlastnických práv k předmětu převodu nebo jeho části či jakémukoli zatížení předmětu převodu, či jeho části zástavními právy, věcnými břemeny nebo jinými právy či závazky třetích osob nebo vadami, které by mohly být po uskutečnění převodu dle této smlouvy uplatněny vůči kupujícím, rovněž tak se prodávající zavazuje vyvinout maximální úsilí, aby uvedené úkony neučinila ani třetí osoba.

## VIII.

### Další ujednání

1. Převod vlastnického práva k předmětu převodu s výhradou zpětné koupě nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujících přerušil, jsou smluvní strany povinny učinit vše k odstranění vad a jsou i nadále vázány právy a povinnostmi z této smlouvy.
3. V případě pravomocného zastavení řízení o vkladu vlastnického práva k předmětu převodu pro kupující nebo zamítnutí vkladu vlastnického práva k předmětu převodu pro kupující katastrálním úřadem se zavazují obě strany, že uzavřou bez zbytečného průtahu kupní smlouvu za stejných cenových i ostatních smluvních podmínek, pouze s přihlédnutím k úpravám nutným z hlediska možnosti provést vklad vlastnického práva dle zjištění příslušného katastrálního úřadu, která by jejich vzájemný vztah odpovídajícím způsobem upravila a vklad vlastnického práva pro kupující katastrálním úřadem umožnila.

## IX.

### Odstoupení od smlouvy

1. Kromě případů stanovených příslušnými právními předpisy a/nebo pokud je tak stanoveno v této smlouvě mají kupující právo odstoupit od této smlouvy v následujících případech:
  - a) některé prohlášení prodávajícího uvedené v článku I. nebo v článku VI. této smlouvy je nebo se stane nepravdivým,

- b) předmět převodu trpí právními vadami, které mohou mít vliv na nabytí vlastnického práva ve prospěch kupujících.
2. V případě odstoupení od této smlouvy se všechna práva a povinnosti obou smluvních stran z této smlouvy zruší od počátku, tj. od výzvy prodávajícího k uhrazení kupní ceny za předmětné nemovitosti, a to okamžikem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně (tedy účinky odstoupení od této smlouvy nastávají od okamžiku doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně). Prodávající se zavazuje, že do 14 dní ode dne účinnosti odstoupení od smlouvy, vrátí kupní cenu za předmětnou nemovitost na bankovní účet kupujících, kteří mu tento sdělí.
  3. V případě, že bude zjištěno, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí není možný z důvodu neodstranitelné zákonné překážky, má ta strana, která tuto překážku nezavinila, právo od této smlouvy odstoupit.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami této smlouvy a účinnosti dle § 6 zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, dnem uveřejnění. Uveřejnění obsahu smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv zajistí prodávající.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přílohou k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení ihned po oboustranném podpisu smlouvy
3. Pro účely doručování písemností souvisejících s touto smlouvou se v případě pochybností považuje za den doručení třetí den po odeslání zásilky doporučenou poštou na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě.
5. Smluvní strany po přečtení prohlašují, že obsah smlouvy je jim srozumitelný, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Geometrický plán č. 2684-47/2019

Sdělení Městského úřadu Pohořelice, odboru územního plánování a stavebního úřadu k dělení pozemků ze dne 11. prosince 2019

5 0 -02- 2020

V Pohořelicích .....



starosta  
za prodávajícího

Radek Lenka  
za kupující

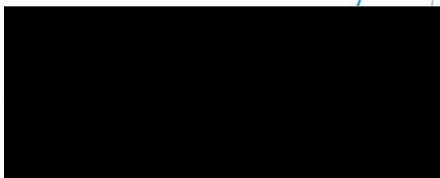
Ladislav Šaňon  
za kupující

**Doložka:**

MĚSTO POHOŘELICE ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění **potvrzuje**, že z hlediska platnosti právního úkonu obce byly splněny podmínky převodu vlastnického práva zakotvené ve smlouvě. Zejména bylo naplněno ustanovení § 39 cit. zákona a záměr obce prodat nemovitý majetek, jenž je předmětem této smlouvy, byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Pohořelice dne 11.02.2019 sňat byl dne 28.02.2019. Dále bylo naplněno ustanovení § 85 tohoto zákona a převod vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího byl projednán a schválen na veřejném zasedání zastupitelstva Města Pohořelice dne 27.02.2019 usnesením č. 13/V/19.

5 0 -02- 2020

V Pohořelicích .....



Dr. Miloš Novák, Bc.  
starosta

