

KUPNÍ SMLOUVA S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tito podle svých prohlášení k právním úkonům zcela způsobilí účastníci:

1. Město Tachov,

zastoupené starostou Jiřím Stručkem

Hornická 1695, 347 01 Tachov, IČ: 00260231, DIČ: CZ00260231

na straně jedné jako prodávající a

2. Luxury Home – BETA s.r.o.,

zastoupená jednatelem Ing. Jaroslavem Šusem

Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 05137977, DIČ: CZ05137977

na straně druhé jako kupující t u t o

k u p n í s m l o u v u :

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající Město Tachov je na základě vlastního prohlášení vlastníkem pozemkové parcely č. 2147/1 o výměře 8.186 m² v katastrálním území Tachov. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 1 pro obec a kat. území Tachov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov. Na základě geometrického plánu č. 4593-120/2016 vznikla oddělením z původní p.p.č. 2147/1 nová p.p.č. 2147/3 o výměře 458 m² a p.p.č. 2147/4 o výměře 458 m².
2. Prodávající prohlašuje, že na p.p.č. 2147/3 a p.p.č. 2147/4 jsou vybudované dvě rozestavěné stavby bytového domu stavebníka Luxury Home – BETA s.r.o.

II.

Předmět smlouvy, kupní cena

1. Město Tachov prodává touto kupní smlouvou p.p.č. 2147/3 o výměře 458 m² a p.p.č. 2147/4 o výměře 458 m², vše v k.ú. Tachov (dále jen „předmět smlouvy“) se vším příslušenstvím právním i skutkovým za dohodnutou smluvní cenu ve výši 641.200 Kč + DPH 21 % (134.652 Kč), tj. celkem 775.852 Kč (slovy: sedmsetsedmdesátpěttisíc-osmsetpadesátdvěkorunyčeské) společnosti Luxury Home – BETA s.r.o., která tento předmět smlouvy do svého vlastnictví za shora uvedenou smluvní kupní cenu kupuje za účelem užívání pozemků pod stavbou dvou (2) bytových domů.
2. Kupní cena bude kupujícím uhrazena na účet prodávajícího č. 2688980287/0100 vs. 3111 takto:

- Před podpisem této smlouvy byla složena společností Luxury Home s.r.o. záloha na kupní cenu ve výši 250.000 Kč, slovy: dvěšřtřpadesáttisíc Kč, a to na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 10.07.2015. Na základě Dohody o zániku smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 04.01.2017 došlo k zániku této smlouvy. Budoucí kupující předložil budoucímu prodávajícímu Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 23.12.2016, ze které vyplývá, že je vlastníkem pohledávky ve výši 250.000 Kč, slovy: dvěšřtřpadesáttisíc Kč z titulu zaplacené zálohy na kupní cenu, kterou složila společnost Luxury Home s.r.o. Kupující jakožto vlastník pohledávky ve výši 250.000 Kč, slovy: dvěšřtřpadesáttisíc Kč tímto projevuje vůli použít tuto částku jako zálohu na kupní cenu dle odst. 1 tohoto článku. Proávající je tedy oprávněn ponechat si tuto částku jako první splátku kupní ceny.
 - Po podpisu této kupní smlouvy před podáním návrhu na její vklad u KÚ, nejpozději však do devadesáti (90) dnů ode dne podpisu této smlouvy bude zaplacen doplatek ve výši 525.852 Kč (slovy: pětšřtdšřvacetpětšřtisíc-osmšřtřpadesáttšřvkorunšřčeskšř), prodávající se zavazuje nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy obdrží kupní cenu, podat na příslušný katašřtrální úřad návrh na vklad změny vlastnickšřho práva.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že prodávající má právo od této kupní smlouvy odstoupit v případě, že kupující neuhradí řádně a včas sjednanou kupní cenu. Odstoupení se stává účinným okamžikem jeho doručení kupujícímu. Odstoupením se tato kupní smlouva od počátku ruší. V případě, že kupující poruší svou povinnost zaplatit kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 250.000 Kč (slovy: dvěšřtřpadesáttisícšřkorunšřčeskšř), která je splatná do tří (3) dnů od prvního dne, kdy k porušení povinnosti ze strany kupujícího došlo.

III.

Prohlášení stran

1. Proávající prohlašuje, že na přřdmetu smlouvy neváznu žádnšř právní vady, bránící vlastníkovšř ve volné dispozici s tímto majetkem, zejména se na ně nevázře zástavní právo a nájemní právo šřvěšřčící třřtí osobšř.
2. Kupující prohlašuje, že si přřdmet smlouvy dobře prohlédl, jeho stav je mu dobře znám a tímto přřdmet smlouvy do šřvého vlastnictví kupuje a přřjímá.
3. Obšř smluvní strany se dohodly na přřdání přřdmetu smlouvy v den právních účinků vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Proávající tímto vyslovuje souhlas s tím, aby kupující zřřdíil k přřdmetu smlouvy zástavní právo smluvní ve prospšřch Čšřské šřpořitelny, a.s.
5. V případě, že se kupující rozhodne přřdmet smlouvy zatížit dalším zástavním právem, služebností či jiným obdobným právem ve prospšřch třřtích osob, je povinen o tomto písemně informovat prodávajícího, spolu s doložením kopie právního titulu, na základě kteršřho zástavní právo či jiné právo vzniklo, nejpozději do deseti pracovních dnů od provedení vkladu takovšřho práva do katastru nemovitostí, a to v dobšř trvání práva zpšřtné koupšř.

6. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen prodávajícímu předložit kolaudační souhlas, který osvědčí dokončení stavby, a to do 36 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, tj. do 04.01.2020.

IV.

Výhrada zpětné koupě

1. Prodávající a kupující sjednávají ve smyslu § 2135 zák. č. 89/2012 Sb. výhradu zpětné koupě k p.p.č. 2147/3 o výměře 458 m² a p.p.č. 2147/4 o výměře 458 m², vše v k.ú. Tachov, když prodávající prodává uvedený předmět smlouvy s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu smlouvy, s tím, že vrátí kupujícímu zaplacenou kupní cenu.
2. Právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění níže sjednaných podmínek:
 - nebude-li do 36 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, tj. do 04.01.2020 vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas na stavbu dvou (2) bytových domů na p.p.č. 2147/3 a p.p.č. 2147/4 v k.ú. Tachov.
3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou, a to nejpozději do tří (3) let ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího k předmětu smlouvy převáděného touto kupní smlouvou.
4. Smluvní strany sjednávají, že sjednané právo zpětné koupě se realizuje takto:
 - Město Tachov písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Zároveň s tímto písemným uplatněním zašle kupujícímu kupní smlouvu, která bude v podstatných náležitostech odpovídat parametrům této kupní smlouvy, zejména ve výši kupní ceny.
 - Kupující je povinen zaslanou kupní smlouvu od prodávajícího podepsat oprávněným zástupcem (podpis nechat ověřit) a vrátit k rukám prodávajícího ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího. Kupující se zavazuje učinit úkony nezbytné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího Města Tachova bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Pro případ, že kupující nevrátí prodávajícímu podepsanou kupní smlouvu spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího ve sjednané lhůtě, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do pěti (5) dnů ode dne po obdržení jejího vyúčtování kupujícímu na účet prodávajícího.
 - Město Tachov vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět smlouvy v důsledku využití jeho práva zpětné koupě do devadesáti (90) kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Města Tachova k předmětu smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob.
 - V případě, že k předmětu smlouvy bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli,

o jehož zřízení bylo Město Tachov řádně informováno, je Město Tachov oprávněné 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 jiná práva budou předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny, je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

- Na vrácení kupní ceny v případě zatížení předmětu smlouvy zástavním právem nebo jiným právem, o jehož zřízení bylo Město Tachov řádně informováno, má kupující právo jen za podmínky, že zástavní či jiná smlouva, kterou bylo zástavní či jiné právo k předmětu smlouvy zřízeno, bude obsahovat ustanovení, kterým bude zajištěn úplný zánik zástavního či jiného práva k předmětu smlouvy ke dni, kdy bude na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva) částka představující vrácenou kupní cenu Městem Tachovem uhrazena a zajištěno provedení výmazu takového práva z katastru nemovitosti na návrh oprávněného z tohoto práva. Pokud nebude tato podmínka a tedy i zánik zástavního či jiného práva zajištěn, má kupující právo na vrácení kupní ceny ve lhůtě do šesti (6) měsíců od kumulativního splnění podmínky provedení zápisu vlastnického práva Městu Tachov k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí a zániku všech zástavních či jiných práv, zatěžujících předmět smlouvy a jejich výmazu z katastru nemovitostí.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího. Kupující se zavazuje informovat případného právního nástupce o existenci práva zpětné koupě ve prospěch prodávajícího.
 6. V případě, že dojde k uplatnění práva zpětné koupě dle tohoto článku, bere kupující na vědomí, že nemá právo požadovat po prodávajícím zhodnocení odpovídající investicím na předmětu smlouvy.
 7. V případě, že prodávající nevyužije svého práva zpětné koupě, zaniká toto věcné právo uplynutím sjednané lhůty. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro výmaz tohoto práva z katastru nemovitostí. Tuto součinnost jsou strany povinny si poskytnout i v případě, že bude vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas na stavbu obou bytových domů na p.p.č. 2147/3 a p.p.č. 2147/4 v k.ú. Tachov.
 8. Smluvní strany se dohodly, že adresy pro doručování pro účely této smlouvy jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Zásilka se považuje za doručenou třetího (3) dne poté, kdy se dostala do sféry vlivu adresáta (jak prodávajícího, tak kupujícího), a to i bez ohledu na to, zda zásilka byla fakticky převzata od poštovního doručovatele.

V.
Přechod vlastnictví

Vlastnictví, nebezpečí zkázy, právo na užitky, jakož i povinnost platit daně a poplatky z převáděné nemovitosti přecházejí na kupujícího dnem zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov. Účastníci této smlouvy jsou však svými smluvními projevy vázáni od okamžiku podpisu této smlouvy.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. Při schválení prodeje nemovitosti byl dodržen postup dle § 39 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. Záměr prodeje nemovitostí schválilo Zastupitelstvo města dne 29.08.2016 v usnesení č. 15/318 a). Prodej nemovitostí schválilo Zastupitelstvo města dne 03.10.2016 v usnesení č. 16/357.
2. Účastníci této smlouvy žádají, aby na jejím základě byl proveden zápis vkladu vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem na nabyvatele do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov.
3. Účastníci této smlouvy souhlasí s tím, že v rámci zákona o svobodném přístupu k informacím, kterým je umožněna laická kontrola výkonu veřejné moci a nakládání s veřejným majetkem, může Město Tachov poskytnout informace (veškerý textový, příp. i grafický obsah) z této smlouvy žadateli o informace.
4. Výše označené smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Prodávající a kupující si ponechají po dvou (2) výtiscích podepsané smlouvy, jedno (1) vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva k výše uvedené nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

V Tachově dne 04.01.2017

Město Tachov

Luxury Home – BETA s.r.o.

2167

2147/2

2145

2014

2015/1

7

023/1

2147/1

2147/3

2147/4

2148

2022

1748/9

1748/2

2049

1748/7

1746

2143

2141/1

2139

2137/2

2137/1

2135/2

2135/1

2132

2133

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. čílem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. čílem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m²			ha	m²				DI přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
2147/1	81	86	ostatní pl. sport. a rekre. pl.	2147/1	72	70	ostatní pl. sport. a rekre. pl.		2				
				2147/3	4	58	ostatní pl. jiná plocha		2	2147/1	1	4	58
				2147/4	4	58	ostatní pl. jiná plocha		2	2147/1	1	4	58
	81	86			81	86							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
1	874502.23	1055519.62	3			dočasně kolík *)
2	874513.54	1055517.50	3			dočasně kolík *)
3	874515.85	1055529.86	3			dočasně kolík *)
4	874528.23	1055527.57	3			dočasně kolík *)
5	874530.62	1055540.35	3			dočasně kolík *)
6	874506.95	1055544.76	3			dočasně kolík *)
7	874554.23	1055535.92	3			dočasně kolík *)
8	874549.52	1055510.76	3			dočasně kolík *)
9	874560.82	1055508.65	3			dočasně kolík *)
10	874563.13	1055521.03	3			dočasně kolík *)
11	874575.50	1055518.72	3			dočasně kolík *)
12	874577.94	1055531.50	3			dočasně kolík *)

*) bod ohrožen stavební činností

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:					
		Jméno, příjmení: Ing. Zdeněk Třešňák		Jméno, příjmení: Ing. Zdeněk Třešňák					
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1749/1997		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1749/1997					
		Dne: 2.8.2016 Číslo: 149/2016		Dne: 5.8.2016 Číslo: 149/2016					
Vyhotovitel: Ing. Luděk Lazur Plzeňská 131/15, Mar.Lázně 773 554 452, lazur@geolazi.cz		Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.					
Číslo plánu: 4593-120/2016		Katastrální úřad pro Plzeňský kraj KP Tachov Bohumil Kasl 502/2016-410 2016.08.05 07:08:04 CEST							
Okres: Tachov									
Obec: Tachov									
Kat. území: Tachov									
Mapový list: DKM(Tachov 9-7/33)									
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem viz. seznam souřadnic									