Kupní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tito, dle svých prohlášení zcela svéprávní, účastníci:

RAZKA develop s.r.o.
sídlo: náměstí Republiky 86, 347 01 Tachov
IČ: 050 16 878, DIČ: CZ05016878
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 32624, zastoupena Martinem Rejtharem, datum narození 29. října 1978, bytem Tachov, Na Výspě 1298, 347 01 Tachov, a Ing. Janem Šmejkalem, datum narození 2. června 1963, bytem Ke Zdibsku 66, 250 66 Zdiby, jednateli společnosti
jako **prodávající** (dále jen **prodávající**)

a

Město Tachov
sídlo: Tachov, Hornická 1695, PSČ 347 01 Tachov
IČ: 00260231, DIČ: CZ00260231
zastoupené Mgr. Ladislavem Macákem, starostou Města Tachov
jako **kupující** (dále jen **kupující**)
tuto

kupní smlouvu:

I.
Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že má ve vlastnictví níže uvedené nemovitosti:

1) jednotku číslo 2304/1, byt, číslo 1, vymezenou v pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, s podílem o velikosti ¼ na společných částech nemovitosti, a to na pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, na pozemku parcelní číslo 3177/484, ostatní plocha, na pozemku parcelní číslo 3177/485, ostatní plocha, a na pozemku parcelní číslo 3177/511, trvalý travní porost, vše v k.ú. Tachov.

- pozemek parcelní číslo 3177/242, trvalý travní porost, v k.ú. Tachov.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, na Katastrálním pracovišti Tachov, v katastru nemovitostí pro k.ú. Tachov, obec Tachov, okres Tachov.

Byt číslo 2304/1 s příslušenstvím má podlahovou plochu 96,5 m2, je umístěn v I. a ve II. nadzemním podlaží bytového domu. Jedná se o mezonetový byt o velikosti 4 + kk.

2) jednotku číslo 2304/2, byt, číslo 2, vymezenou v pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, s podílem o velikosti ¼ na společných částech nemovitosti, a to na pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, na pozemku parcelní číslo 3177/484, ostatní plocha, na pozemku parcelní číslo 3177/485, ostatní plocha, a na pozemku parcelní číslo 3177/511, trvalý travní porost, vše v k.ú. Tachov.

- pozemek parcelní číslo 3177/508, trvalý travní porost, v k.ú. Tachov.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, na Katastrálním pracovišti Tachov, v katastru nemovitostí pro k.ú. Tachov, obec Tachov, okres Tachov.

Byt číslo 2304/2 s příslušenstvím má podlahovou plochu 71,8 m2, je umístěn v I. a ve II. nadzemním podlaží bytového domu. Jedná se o mezonetový byt o velikosti 3 + kk.

3) jednotku číslo 2304/3, byt, číslo 3, vymezenou v pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, s podílem o velikosti ¼ na společných částech nemovitosti, a to na pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, na pozemku parcelní číslo 3177/484, ostatní plocha, na pozemku parcelní číslo 3177/485, ostatní plocha, a na pozemku parcelní číslo 3177/511, trvalý travní porost, vše v k.ú. Tachov.

- pozemek parcelní číslo 3177/509, trvalý travní porost, v k.ú. Tachov.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, na Katastrálním pracovišti Tachov, v katastru nemovitostí pro k.ú. Tachov, obec Tachov, okres Tachov.

Byt číslo 2304/3 s příslušenstvím má podlahovou plochu 86,6 m2, je umístěn v I. a ve II. nadzemním podlaží bytového domu. Jedná se o mezonetový byt o velikosti 3 + kk.

4) jednotku číslo 2304/4, byt, číslo 4, vymezenou v pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, s podílem o velikosti ¼ na společných částech nemovitosti, a to na pozemku parcelní číslo 3177/507, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v Tachově, č.p. 2304, bytový dům, LV 8272, na pozemku parcelní číslo 3177/484, ostatní plocha, na pozemku parcelní číslo 3177/485, ostatní plocha, a na pozemku parcelní číslo 3177/511, trvalý travní porost, vše v k.ú. Tachov.

- pozemek parcelní číslo 3177/510, trvalý travní porost, v k.ú. Tachov.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, na Katastrálním pracovišti Tachov, v katastru nemovitostí pro k.ú. Tachov, obec Tachov, okres Tachov.

Byt číslo 2304/4 s příslušenstvím má podlahovou plochu 73,4 m2, je umístěn v I. a ve II. nadzemním podlaží bytového domu. Jedná se o mezonetový byt o velikosti 3 + kk.

II.
Projev vůle a dohodnutá kupní cena

1) Prodávající prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v článku I., v bodu 1, v bodu 2, v bodu 3) a v bodu 4) této kupní smlouvy, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu ve výši 9 671 160,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 8 410 040,80 Kč + 1 261 119,20 Kč 15 % DPH).

2) Kupující nemovitosti uvedené v článku I., v bodu 1), v bodu 2) v bodu 3) a v bodu 4) této kupní smlouvy, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu ve výši 9 671 160,- Kč včetně DPH ve výši 15 % od prodávající kupuje a do vlastnictví nabývá.

3) Prodávající a kupující se dohodli, že:
a) dohodnutá kupní cena:
- za nemovitosti uvedené v článku I., v bodu 1) této kupní smlouvy činí celkem částku ve výši 2 720 115,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 2 365 317,39 Kč + 354 797,61 Kč 15 % DPH), z toho:
- za byt číslo 2304/1 činí částku ve výši 2 579 315,- Kč (základ daně 2 242 882,61 Kč + 336 432,39 Kč 15 % DPH,
- za pozemek parcelní číslo 3177/242 činí částku ve výši 140 800,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 122 434,78 Kč + 18 365,22 Kč 15 % DPH).

b) dohodnutá kupní cena:
- za nemovitosti uvedené v článku I., v bodu 2) této kupní smlouvy činí celkem částku ve výši 2 176 803,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 1 892 872,17 Kč + 283 930,83 Kč 15 % DPH), z toho:
- za byt číslo 2304/2 činí částku ve výši 2 032 703,- Kč (základ daně 1 767 567,83 Kč + 265 135,17 Kč 15 % DPH,
- za pozemek parcelní číslo 3177/508 činí částku ve výši 144 100,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 125 304,35 Kč + 18 795,65 Kč 15 % DPH).

c) dohodnutá kupní cena:
- za nemovitosti uvedené v článku I., v bodu 3) této kupní smlouvy činí částku ve výši 2 519 782,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 2 191 114,78 Kč + 328 667,22 Kč 15 % DPH), z toho:
- za byt číslo 2304/3 činí částku ve výši 2 386 682,- Kč (základ daně 2 075 375,65 Kč + 311 306,35 Kč 15 % DPH,
- za pozemek parcelní číslo 3177/509 činí částku ve výši 133 100,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 115 739,13Kč + 17 360,87 Kč 15 % DPH).

d) dohodnutá kupní cena:
- za nemovitosti uvedené v článku I., v bodu 4) této kupní smlouvy činí částku ve výši 2 216 154,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně: 1 927 090,43 Kč + 289 063,57 Kč 15 % DPH), z toho:
- za byt číslo 2304/4 činí částku ve výši 2 064 354,- Kč (základ daně 1 795 090,43 Kč + 269 263,57 Kč 15 % DPH,
- za pozemek parcelní číslo 3177/510 činí částku ve výši 151 800,- Kč včetně DPH ve výši 15 % (základ daně 132 000,- Kč + 19 800,- Kč 15 % DPH).

III.
Dohoda o úhradě dohodnuté kupní ceny

1) Prodávající prohlašuje, že jí kupující uhradil před podpisem této kupní smlouvy zálohu na dohodnutou kupní cenu ve výši 7 736 928,- Kč včetně 15 % DPH, a to na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní číslo 3177/242 ze dne 6.1.2020.

2) Prodávající a kupující se dohodli, že výše uvedená uhrazená záloha na dohodnutou kupní cenu ve výši 7 736 928,- Kč včetně 15 % DPH se ke dni podpisu této kupní smlouvy započítává na úhradu dohodnuté kupní ceny dle této kupní smlouvy.

3) Kupující se zavazuje, že doplatek na dohodnutou kupní cenu ve výši 1 934 232,- Kč (9 671 160,- Kč dohodnutá kupní cena – 7 736 928,- Kč uhrazená záloha, která se započítává na úhradu dohodnuté kupní ceny) uhradí z vlastních finančních prostředků, a to takto:

Forma úhrady: bezhotovostně, na účet prodávající,
na číslo účtu: 274444290/0300, vedený u ČSOB, a.s., VS: 3177242.

Termín úhrady: do čtrnácti (14) dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy.

4) S výše uvedeným způsobem úhrady celé dohodnuté kupní ceny ve výši 9 671 160,- Kč včetně 15 % DPH vyslovuje prodávající souhlas.

5) Prodávající a kupující se dále dohodli, že uhrazením doplatku na dohodnutou kupní cenu ve výši 1 934 232,- Kč včetně 15 % DPH ze strany kupujícího na výše uvedený účet prodávající, bude splněn závazek kupujícího uhradit celou dohodnutou kupní cenu dle této kupní smlouvy.

IV.
Odstoupení od kupní smlouvy

1) Prodávající a kupující se dohodli, že pokud kupující poruší podstatným způsobem povinnosti dohodnuté v této kupní smlouvě, je prodávající oprávněna od této kupní smlouvy písemně odstoupit. Doručením písemného odstoupení od této kupní smlouvy kupujícímu se tato kupní smlouva ke dni jejího podpisu ruší.

2) Prodávající a kupující se dále dohodli, že kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy, pokud prodávající poruší podstatným způsobem povinnosti dohodnuté v této kupní smlouvě. Doručením písemného odstoupení od této kupní smlouvy prodávající se tato kupní smlouva ke dni jejího podpisu ruší.

3) Pokud by došlo k odstoupení od této kupní smlouvy ze strany prodávající nebo ze strany kupujícího, jsou si strany povinny vrátit veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení s tím, že není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.

V.
Prohlášení účastníků kupní smlouvy

1) Prodávající prohlašuje, že:

a) na prodávaném pozemku parcelní číslo 3177/511, trvalý travní porost, v k.ú. Tachov, vázne věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy dle GP č. 4879-391/2016, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s.,

b) na listu vlastnictví číslo 7646 pro k.ú. Tachov a 8273 pro k.ú. Tachov (LV prodávaných nemovitostí) nejsou v den podpisu této kupní smlouvy zapsána žádná další věcná práva zatěžující prodávané nemovitosti,

c) na prodávaných nemovitostech neváznе v den podpisu této kupní smlouvy žádné další omezení vlastnického práva, ani žádné dluhy, a že proti ní není vedena v den podpisu této kupní smlouvy žádná exekuce, výkon rozhodnutí, ani insolvenční řízení, a že není v úpadku,

d) neexistují žádné smlouvy, které by ohledně předmětu prodeje dle této kupní smlouvy zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně těchto nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,

e) není dluh na dani z nemovitých věcí na prodávaných nemovitostech,

f) prodávané byty nejsou pojištěny,

g) se v době ode dne podpisu této kupní smlouvy do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zdrží jakýchkoliv úkonů, které by vedly k zatížení nemovitostí, které jsou předmětem této kupní smlouvy, jakýmikoliv závazky či omezeními vlastnického práva.

2) Kupující prohlašuje, že:

a) je mu stav kupovaných nemovitostí dobře znám, že si je osobně dobře a pečlivě prohlédl a v tomto stavu nemovitosti do vlastnictví přijímá,

b) mu prodávající před podpisem této kupní smlouvy předala níže uvedené listiny
* dokumentaci:
projektovou dokumentaci bytového domu,
průkaz energetické náročnosti bytového domu č.p. 2304 v Tachově, v ulici Rumplerova,
* revizní zprávy a tlakové zkoušky:
zprávu o výchozí revizi elektrického zařízení,
potvrzení o provedení topné a tlakové zkoušce topení, rozvodu vody a kanalizace,
záznam o uvedení do provozu – plynový kotel Junkers ZWB 24–1 DE,
zprávu o revizi plynového zařízení,
zápis o těsnosti plynovodu,

* společně pro celý BD:
zpráva o výchozí revizi elektrického zařízení – společná spotřeba,
zpráva o výchozí revizi hromosvodu,
zpráva o revizi plynového zařízení – společná,
zpráva o těsnosti plynovodu – společná,
* prohlášení:
BARACOM a.s., Kolmá 671, Praha 9, IČ: 6307 9763 – prohlášení o použitých výrobcích,
BARACOM a.s., Kolmá 671, Praha 9, IČ: 6307 9763 – prohlášení o uložení suti a odpadů,
* záruční listy a návody k obsluze:
všeobecné záruční podmínky BARACOM a.s.
záruční certifikát
podmínky větrání staveb
návod na použití kotel
návod na údržbu oken
návod termostat PT 21
záruční podmínky ventilátor
návod pro autonomní hlásič kouře
návod k obsluze hasicí přístroj
návod na použití osvětlení společná chodba
návod na kanalizační čerpadlo – NOIRA
* ostatní:
smlouvu o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod,

c) podle § 6, odstavce 1), písmena c) Zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění zákona č. 254/2016 Sb. a zákona č. 264/2019 Sb., je osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí.

3) Prodávající a kupující prohlašují, že je jim známo, že do 31. ledna následujícího roku jsou povinni nahlásit příslušnému finančnímu úřadu změnu plátce daně z nemovitých věcí.

VI.
Ostatní ujednání účastníků kupní smlouvy

1) Správní poplatek ve výši 2 000,- Kč za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a náklady za sepis této kupní smlouvy a za sepis návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí hradí prodávající.

2) Prodávající a kupující se dohodli, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálnímu pracovišti Tachov, bude podán prodávající, a to v termínu do sedmi (7) dnů ode dne, co kupující uhradí v dohodnutém termínu a na dohodnutý účet prodávající doplatek na dohodnutou kupní cenu ve výši 1 934 232,- Kč včetně 15 % DPH dle této kupní smlouvy (odkládací podmínka).

3) O podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je prodávající povinna neprodleně informovat kupujícího a originál návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí potvrzený podacím razítkem Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, je prodávající povinna předat kupujícímu v termínu do sedmi (7) dnů ode dne jeho podání.

4) Prodávající a kupující se zavazují, že v případě, že by byl pravomocně zamítnut Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy, že uzavřou na předmět prodeje dle této kupní smlouvy novou kupní smlouvu, a to za stejných podmínek jako jsou dohodnuty v této kupní smlouvě.

Termín pro uzavření nové kupní smlouvy: nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VII.
Nabytí vlastnického práva

1) Vlastnictví k převáděným nemovitostem se všemi právy a povinnostmi přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, na Katastrálním pracovišti Tachov.

2) Kupní smlouva sama je však pro účastníky závazná již od okamžiku jejího podpisu.

3) Tato kupní smlouva je zároveň podkladem pro zápis změny vlastnického práva v katastru nemovitostí pro katastrální území Tachov, obec Tachov, okres Tachov, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, na Katastrálním pracovišti Tachov.

4) Kupující prohlašuje, že mu prodávající předala prodávané byty před podpisem této kupní smlouvy.

5) O předání prodávaných bytů byl vyhotoven předávací protokol. Dále bude v samostatně dohodnutém termínu proveden převod všech energií a služeb z prodávající na kupujícího.

6) Prodávající se zavazuje uhradit veškeré náklady a služby spojené s užíváním prodávaných nemovitostí do dne jejich předání kupujícímu.

7) Prodávající a kupující se dohodli, že ode dne předání nemovitostí, které jsou předmětem této kupní smlouvy, náleží kupujícímu plody a užitky prodávaných nemovitostí a ve stejné době přechází nebezpečí škody na nemovitostech na kupujícího.

8) Prodávající a kupující se dále dohodli, že kupující nepřebírá žádné případné dluhy prodávající související s nemovitostmi, které jsou předmětem této kupní smlouvy.

VIII.
Doložka

1) Mgr. Ladislav Macák, starosta Města Tachov prohlašuje, že uzavření a podpis této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo Města Tachov na svém 10. zasedání, dne 16.12.2019, číslo usnesení 10/220,
31. 8. 2020, č. 14/338.

2) Kupující Město Tachov je oprávněno zveřejnit tuto kupní smlouvu a její případné dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), příp. dle zákona č. 134/1996 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zveřejnění zajistí kupující. Prodávající je se zveřejněním kupní smlouvy včetně metadat srozuměn.

IX.
Závěrečná ustanovení

1) Právní poměry neupravené touto kupní smlouvou se řídí občanským zákoníkem.

2) Změny této kupní smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této kupní smlouvě.

3) Tato kupní smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních, každý účastník této kupní smlouvy obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení této kupní smlouvy s podpisy statutárních zástupců prodávající a s podpisem statutárního zástupce kupujícího bude prodávající, při splnění odkládací podmínky dohodnuté prodávající a kupujícím v článku VI., v bodu 2) této kupní smlouvy, předloženo Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálnímu pracovišti Tachov, s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

4) Prodávající a kupující prohlašují, že tato kupní smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, pokládají ji za srozumitelnou a určitou a na znamení souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

31 -08- 2020

V Tachově dne .....

Prodávající:

[redacted]

RAZKA develop s.r.o.
Martin Rejthar
jednatel společnosti

[redacted]

RAZKA develop s.r.o.
Ing. Jan Šmejkal
jednatel společnosti

31 -08- 2020

V Tachově dne .....

Kupující:

[redacted]

Město Tachov
Mgr. Ladislav Macák
starosta Města Tachov