

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA JAKO PRÁVA ZÁVAZKOVÉHO

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena podle §§ 2079 a násl. (především dle §§ 2128 až 2131 o koupi nemovité věci) a § 2140 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), tato kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva závazkového, týkající se nemovitosti v ní specifikované, mezi těmito stranami smlouvy:

1. Město Náměšť nad Oslavou

se sídlem: Masarykovo nám. 104, 675 71 Náměšť nad Oslavou
zastoupené: Vladimírem Měrkou, starostou města
bankovní spojení: :
č.ú.:
IČ: 00289965
DIČ: CZ00289965

(dále jen „prodávající“)

a

2. Manželé

Petr Chvátal,
bytem: , 675 57 Rouchovany

Barbora Chvátalová,
bytem: 634 00 Brno, Nový Lískovec

(dále jen „kupující“)

takto:

I.

Prohlášení o vlastnictví pozemku

1. Prodávající je na základě práva ze zákona č. 172/1991 Návrh na zápis majetku obce ze dne 29.7.1996 a Smlouvy o převodu vlastnictví (zák. č. 95/1999 Sb.) č. 1005990364 ze dne 24.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 24.4.2003, mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 608/10 o výměře 204 m² v obci a k.ú. Náměšť nad Oslavou. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Náměšť nad Oslavou u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč.

2. Součástí pozemku uvedeného v čl. I., odst. 1. nejsou žádné stavby a podle dosavadních zjištění pod ním nejsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil (jeskyně) a pozemek nebyl a není vystaven ekologické zátěži způsobené člověkem.

II.

Převod vlastnictví nemovitosti

Prodávající prodává na základě této smlouvy kupujícímu do výlučného vlastnictví pozemek parc.č. 608/10 o výměře 204 m² nacházející se v obci a k.ú. Náměšť nad Oslavou, specifikovaný v čl. I. této smlouvy (dále též prodáváný pozemek nebo též „pozemek“), a to se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi v rozsahu, jak jej prodávající užíval nebo byl oprávněn užívat.

Dle ustanovení § 2079 a násl. občanského zákoníku se touto kupní smlouvou prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě (zde prodáváný pozemek), a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

III.

Kupní cena

1. **Prodávající touto smlouvou prodává pozemek, specifikovaný v článku II. této smlouvy za dohodnutou kupní cenu 1.100,- Kč/m² včetně DPH v zákonné výši (slovy: jedentísícjednosto korun českých), to je celkem kupní cena 224.400,- Kč vč. DPH v zákonné výši (slovy: dvěštdvacetčtyřítisícčtyřista korun českých) - tj. celkem kupní cena 185.454,55 Kč bez DPH + DPH ve výši 38.945,45 Kč, kupujícímu, který tento pozemek za dohodnutou kupní cenu přijímá a kupuje do svého vlastnictví.**
2. **Kupující zaplatil kupní cenu dohodnutou v odst. 1. tohoto článku prodávajícímu na jeho účet č. var. symbol 3129000274 před podpisem této smlouvy. Část kupní ceny ve výši 40.000,- Kč byla složena jako kauce a byla použita na úhradu části kupní ceny.**

Smluvní strany se dohodly pro případ, že by již kupující kupní cenu v celé výši prodávajícímu zaplatil a následně by nedošlo k převodu vlastnictví předmětného pozemku dle této kupní smlouvy na kupujícího vkladem vlastnického práva v příslušném katastru nemovitostí, nejpozději do 8 měsíců po dni schválení prodce převáděné nemovitosti zastupitelstvem města Náměště nad Oslavou (15.12.2020), je prodávající povinen vrátit kupní cenu v zaplacené výši kupujícímu na základě jeho písemné výzvy, a to do 30 dnů po doručení výzvy prodávajícímu. V případě, že k převodu vlastnictví předmětného pozemku na kupujícího v uvedeném termínu nedojde z důvodu zavinění na straně kupujícího, je povinen kupující za toto porušení zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 40.000,- Kč, a to do 30 dnů po okamžiku porušení této povinnosti (uplynutí shora v tomto odst. 2. čl. III. uvedené osmiměsíční lhůty). Prodávající vrátí kupujícímu po uplynutí lhůty pro zaplacení smluvní pokuty kupní cenu v zaplacené výši sníženou o složenou kauci ve výši 40.000,- Kč rovnající se smluvní pokutě (dojde k započtení vzájemných pohledávek). Pro účel započtení vzájemných pohledávek se sjednává splatnost vrácení kauce shodně se splatností smluvní pokuty.

IV.

Úhrada nákladů spojených s realizací převodu pozemku

1. Kupující se zavazuje k úhradě následujících nákladů spojených s realizací převodu pozemku:
 - a) náklady spojené se vkladem práva vlastnického ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, tj. správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva ve výši celkem 2.000,- Kč,
 - b) poměrná část nákladů na vyhotovení geometrického plánu č. 1829-42959/2017 ve výši celkem 2.756,- Kč,
 - c) poměrná část nákladů na vyhotovení Znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 505-80/2019 ve výši 148,- Kč.

Všechny tyto **náklady** spojené s převodem v celkové výši **4.904,- Kč** jsou splatné před uzavřením této kupní smlouvy (**variabilní symbol 3130000254**).

2. Náklady spojené s převodem (viz odst. 1.) jsou uhrazeny řádně a včas, jestliže jsou v termínu splatnosti podle této smlouvy připsány v plné výši na účet prodávajícího nebo jsou takto složeny do pokladny prodávajícího.
3. Skutečnost, že kupující uhradil všechny náklady před podpisem této kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu závazkovém řádně a včas, prokázal kupující prodávajícímu dokladem před uzavřením této kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu jako právu závazkovém, což všichni účastníci této smlouvy stvrzují svými podpisy.
4. Daňovou povinnost splní smluvní strany dle platné právní úpravy.

V.

Stav převáděného pozemku

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a vady.
2. Kupující prohlašuje, že se se stavem prodávajícího pozemku podrobně seznámil před podpisem této smlouvy, a že tento je mu dobře znám a v tomto stavu tento pozemek za podmínek dohodnutých v této smlouvě a za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví. Kupující prohlašuje, že je mu znám také právní stav prodávajícího pozemku na základě výpisu z katastru nemovitostí.

VI. Ujednání o podmínce rozvazovací

1. Převod pozemku z vlastnictví prodávajícího do vlastnictví kupujícího je realizován pod podmínkou splnění následujícího požadavku:
 - zahájit stavbu rodinného domu (pro potřeby této smlouvy se pod pojmem „zahájit stavbu“ rozumí vybudovat alespoň základovou desku) na prodávaném pozemku (čl. I. a II. této smlouvy) na základě pravomocného stavebního povolení, případně ohlášení stavby či společného souhlasu s povolením stavby, které nabyly právních účinků, a to **nejpozději do dvou let** ode dne právních účinků této kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu jako právu závazkovém do katastru nemovitostí, což tvoří **podmínku rozvazovací**, za níž byl tento smluvní vztah uzavřen, a to s takovým zákonným důsledkem, že v případě jejího nesplnění **tento smluvní vztah založený kupní smlouvou o prodeji pozemku ve smyslu ust. § 548 odst. 2. občanského zákoníku bez dalšího zaniká a prodávající může** za porušení povinnosti zahájit stavbu bytového domu v ujednané lhůtě **vyúčtovat kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč** se splatností do 15 dnů od doručení výzvy o zaplacení smluvní pokuty kupujícímu.
2. Kupující se pro případ, že právní vztah založený touto kupní smlouvou a smlouvou o předkupním právu závazkovém ve smyslu výše uvedeném v čl. V. odst. 1 této kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu jako právu závazkovém zanikne, zavazuje přistoupit na svůj náklad a v termínu stanoveném prodávajícím spolu s prodávajícím k provedení souhlasného prohlášení v tomto smyslu formou notářského zápisu, aby příslušný katastrální úřad (KÚ pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč) mohl provést v katastru nemovitostí zápis vlastnického práva k pozemku parc.č. 608/10 v obci a k.ú. Náměšť nad Oslavou zpět ve prospěch prodávajícího. Pokud kupující tento svůj závazek poruší, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč se splatností do 15 dnů od doručení výzvy o zaplacení smluvní pokuty kupujícímu.
3. Obsah tohoto ujednání o rozvazovací podmínce lze změnit pouze dodatkem k této kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu jako právu závazkovém. Dodatek ke smlouvě v tomto smyslu je nutno uzavřít do okamžiku, než nastanou důsledky již ujednané rozvazovací podmínky, tedy než tento smluvní vztah zanikne.
4. Kupující nemůže pozemek prodávat dále, převádět na jiné osoby atd., mimo případů převodu pozemku mezi rodinnými příslušníky v přímé řadě, což je podmíněno souhlasem orgánů města.
5. Pokud by kupující jakkoli převedl výše uvedený (čl. I. a čl. II. této smlouvy) pozemek do vlastnictví jiné osoby, je povinen tento výše uvedený závazek (tj. závazek uvedený v tomto článku VI.), včetně související rozvazovací podmínky v plném rozsahu současně přenést i na dalšího vlastníka pozemku a tuto skutečnost doložit prodávajícímu do 30 dnů po realizaci převodu pozemku na nového vlastníka. Pokud kupující tuto svoji povinnost poruší, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč se splatností do 15 dnů od doručení výzvy o zaplacení smluvní pokuty kupujícímu.
Ujednání o předkupním právu závazkovém v čl. IX. této smlouvy není tímto dotčeno.
6. V případě, že smluvní vztah dle této kupní smlouvy zanikne na základě rozvazovací podmínky ve smyslu ujednání v odst. 1. tohoto článku, vrátí prodávající kupní cenu

kupujícímu do 60 dnů na základě písemné výzvy kupujícího uplatněné po podpisu souhlasného prohlášení ve smyslu ujednání v čl. V. odst. 2. této smlouvy. V případě, že do okamžiku povinnosti prodávajícího vrátit kupní cenu vzniklo prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty od kupujícího nebo i nárok na náhradu škody, v důsledku porušení jakékoli její povinnosti v souladu s ujednáním v této smlouvě, má právo prodávající vrátit kupujícímu pouze kupní cenu v zaplacené výši snížené o příslušné smluvní pokuty a náhradu škody (vzájemné pohledávky budou započteny).

VII.

Podmínky pro provedení staveb

Prodej pozemku je realizován za předpokladu závazku kupujícího, že při stavbě rodinného domu dodrží tyto podmínky:

Regulativy pro individuální výstavbu rodinných domů v lokalitě Příhoří:

1. Bude dodržena stavební čára, hranice staveb (6 m od hranice veřejného prostranství).
2. Minimální odstupová vzdálenost od hranic sousedního pozemku v případě volně stojících RD je 3,5 m.
3. RD a ŘRD bude mít maximálně 1 podzemní podlaží a 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
4. Střechy RD a ŘRD nebudou tvaru valené klenby.
5. Na vlastním pozemku bude zřízena garáž a jedno parkovací místo, v případě absence garáže budou na vlastním pozemku zřízena dvě parkovací místa.
6. Garáž bude integrovaná s rodinným domem, popřípadě samostatně stojící za podmínky jejího umístění za stavební čarou RD nebo předsunutá max. 1,0 m.
7. Na pozemku rodinného domu lze dále umístit stavby a zařízení uvedené v § 21 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území za podmínky jejich umístění za stavební čarou RD (s výjimkou uvedených předsunutých garáží).
8. Nejsou povoleny roubenky a sruby.

Pokud kupující při stavbě rodinného domu nedodrží výše uvedené regulativy schválené pro výstavbu rodinných domů pro lokalitu Příhoří, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč se splatností do 15 dnů od doručení výzvy o zaplacení smluvní pokuty kupujícímu.

VIII.

Platnost, účinnost smlouvy a nabytí vlastnictví

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejími účastníky a tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.

2. Podléhá-li smlouva uveřejnění za podmínek stanovených zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, město Náměšť nad Oslavou zajistí její uveřejnění v registru smluv v souladu s tímto právním předpisem. Dnem uveřejnění v registru smluv nabývá smlouva účinnosti.
3. Kupující se stane vlastníkem převáděné nemovitosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu na základě této smlouvy, a to ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je tímto zmocněn podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí k nemovitosti převáděné touto smlouvou u příslušného katastrálního úřadu. Pro účel podání návrhu na vklad si prodávající ponechá 1 vyhotovení této uzavřené smlouvy a 1 vyhotovení obdrží kupující.
5. Daně a poplatky s touto smlouvou spojené uhradí smluvní strany dle příslušných platných právních předpisů.

IX.

Předkupní právo jako právo závazkové

Ve smyslu ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku se tímto sjednává **předkupní právo jako závazkové** (nikoli tedy jako věcné právo) za těchto podmínek:

1. **Prodávající** (zde také jako „oprávněný“) **prodává výše uvedený pozemek parc.č. 608/10 v obci a k.ú. Náměšť nad Oslavou s výhradou, že mu jej kupující** (zde také jako „povinný“) **nabídne ke koupi, kdyby jej chtěl prodat.** Toto právo se sjednává i pro případ jiného zřízení uvedeného pozemku než prodejem. O zde ujednaném předkupním právu prodávajícího se zavazuje kupující prokazatelně, nejpozději při uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku s třetí osobou (koupěchtivým), informovat tuto třetí osobu. Za porušení této povinnosti kupujícím, může prodávající vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč se splatností do 15 dnů od doručení výzvy o zaplacení smluvní pokuty kupujícím.
2. Toto předkupní právo se zřizuje jako právo závazkové a není předmětem zápisu do katastru nemovitostí.
3. Povinný je v případě zamýšleného převodu pozemku (nejen prodej, ale i dar atd.) parc.č. 608/10 v obci a k.ú. Náměšť nad Oslavou povinen tuto **nemovitost nejdříve, tj. bezodkladně po uzavření kupní smlouvy na pozemek s třetí osobou (koupěchtivým), písemně nabídnout ke koupi oprávněnému, kdy povinný ve smyslu ust. § 2147 občanského zákoníku učiní nabídku oprávněnému písemným ohlášením všech podmínek dle obsahu uzavřené kupní smlouvy na pozemek s třetí osobou (koupěchtivým), tj. včetně výše kupní ceny, případně zahrnující prokázané náklady účelně vynaložené na zhodnocení této nemovitosti.** Tato písemná nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu nemovitostí (kupní smlouvy) a všechny podmínky, za kterých má být smlouva o převodu pozemku (kupní smlouva) uzavřena s tím, že oprávněnému nelze v předloženém návrhu kupní smlouvy stanovit a vynuocovat splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto ustanovení.

4. Oprávněný je povinen do pěti měsíců ode dne, kdy mu bude doručena tato písemná nabídka ze strany povinného, uzavřít s ním řádnou kupní smlouvu o koupi pozemku parc.č. 608/10 v obci a k.ú. Náměšť nad Oslavou ve smyslu shora uvedeném a v téže lhůtě uhradit kupní cenu.
5. Nekoupí-li oprávněný na základě nabídky učiněné povinným shora uvedenou nemovitost, která je předmětem předkupního práva, ve výše uvedené lhůtě předkupní právo zanikne.
6. U tohoto předkupního práva jsou zavázáni a oprávněni pouze účastníci této smlouvy.
7. Poruší-li povinný svoji smluvní povinnost vyplývající z tohoto předkupního práva a nemovitost převede třetí osobě bez učinění nabídky oprávněnému, je oprávněný z předkupního práva oprávněn domáhat se na povinném úhrady smluvní pokuty ve výši 50 % ceny předmětné nemovitosti nominálně vyjádřené v ust. čl. III. odst. 1 této kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu jako právu závazkovém. Smluvní pokuta je splatná ihned na výzvu oprávněného doručenou prokazatelně povinnému.
8. Toto předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do vyslovení souhlasu stavebním úřadem s užíváním stavby, postavené na pozemku, který je předmětem tohoto předkupního práva jako práva.

X.

Další závazek kupujícího

1. Vzhledem ke skutečnosti, že na stavbu technické infrastruktury v lokalitě, kde se nachází výše uvedený touto smlouvou převáděný pozemek, bude čerpána dotace a tedy je nutno dodržet související dotační podmínky (dále jen „dotační podmínky“), byl tento smluvní vztah uzavřen pod touto podmínkou:

kupující se tímto zavazuje, že do 31. 12. 2025 bude na převáděném pozemku ukončena výstavba rodinného domu, a to formou kolaudačního souhlasu nebo závěrečné kontrolní prohlídky.

Pokud kupující tento svůj závazek poruší, uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

Pokud by zaviněním kupujícího byly porušeny jakékoli dotační podmínky a prodávající by byl povinen vrátit poskytnutou dotaci nebo její část a případně i uhradit s tím související sankce a odvody, je kupující povinen tyto platby prodávajícímu v plné výši uhradit a dále uhradit prodávajícímu škodu, která mu vznikne.

2. Pokud by kupující jakkoli převedl výše uvedený (čl. I. a čl. II. této smlouvy) pozemek do vlastnictví jiné osoby, je kupující povinen své závazky uvedené v odstavci prvním tohoto článku v plném rozsahu, a to včetně sjednané smluvní pokuty, současně přenést i na dalšího vlastníka uvedeného pozemku a tuto skutečnost oznámit a doložit prodávajícímu do 30 dnů po realizaci převodu pozemku na nového vlastníka. Pokud kupující svoji povinnost uvedenou v tomto odstavci jakkoli poruší, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši

100.000,- Kč se splatností do 15 dnů od doručení výzvy o zaplacení smluvní pokuty kupujícím.

3. Kupující v plném rozsahu odpovídá za to, že bude závazek a termín ujednaný v odst. 1. čl. X. této smlouvy splněn v každém případě, a to i kdyby prodávaný pozemek jakkoli převedl do vlastnictví další osoby.
4. Pokud na stavbu technické infrastruktury v lokalitě, kde se nachází výše uvedený touto smlouvou převáděný pozemek, nebude čerpána dotace, výše uvedená ujednání odst. 1, 2 a 3 tohoto článku se na kupujícího nevztahují. O této skutečnosti a novém termínu pro ukončení výstavby rodinného domu (s tím, že nově stanovený termín nebude dřívějšího data, než jak je uvedeno v odst. 1. čl. X.) bude kupující prodávajícím písemně vyrozuměn.

XI.

Návrh zápisu změn do KN

Kupující se stane vlastníkem převáděné nemovitosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu na základě této smlouvy. Na základě této smlouvy lze zapsat změnu vlastnictví na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, vedený pro obec a k.ú. Náměšť nad Oslavou.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zajistí prodávající.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že je-li ujednána v textu této smlouvy smluvní pokuta, má věřitel právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
2. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, kdy po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami (tj. uzavření smlouvy) obdrží jedno vyhotovení prodávající, dvě vyhotovení kupující a jedno vyhotovení bude použito pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu s tím, že poté, co bude vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, že vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy byl do katastru proveden.
3. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji některý z účastníků podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí.
4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby výše uvedená smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Náměšť nad Oslavou, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

5. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se uvádí následující doložka, která potvrzuje, že pro platnost této smlouvy jsou splněny zákonem stanovené podmínky:

Záměr prodeje prodávaného pozemku byl zveřejněn od 13.9.2019 do 30.9.2019. O prodeji tohoto pozemku rozhodlo za prodávajícího zastupitelstvo města Náměště nad Oslavou č. 10/2020 dne 15.12.2020 svým usnesením č. 2.7.2.

XIII.

Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

XIV.

Podle této smlouvy, především ve smyslu znění jejího čl. II, a čl. III. provede Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, na příslušném listu vlastnictví pro obec Náměšť nad Oslavou a k.ú. Náměšť nad Oslavou zápisy související se změnou vlastnictví.

V Náměšti nad Oslavou dne 19.1.2021

Prodávající:

Město Náměšť nad Oslavou

.....
Vladimír Měřka, starosta města

V Náměšti nad Oslavou dne 19.1.2021

Kupující:

Petr Chvátal

.....
Petr Chvátal

V Náměšti nad Oslavou dne 19.1.2021

Kupující:

Barbora Chvátalová

.....
Barbora Chvátalová