

KUPNÍ SMLOUVA SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

uzavřená v souladu s přísl. ust. zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) v platném znění (dále jen „smlouva“ nebo „tato smlouva“)

Smluvní strany:

Město Ostrov

IČ: 002 54 843

sídlem Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

zastoupená: starostou Ing. Janem Burešem, DBA

bankovní spojení: 19-920341/0100

(dále jen „Prodávající“)

a

Lothar Hemzáček

RČ: 74xxxxxxxx

bytem xxxxxxxx xx, xxx xx Loukovec

(dále jen „Kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ust. § 2144 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva

(dále jen „smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je na základě Smlouvy kupní ze dne 2.2.2016 výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:

pozemek parc. č. st. 209 o celkové výměře 551 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č. p. 48, zapsaný na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, pro katastrální území Ostrov nad Ohří a obec Ostrov.
2. Prodávající výslovně prohlašuje, že
 - a) nemovitost není zatížena žádnou právní vadou s výjimkou věcného břemene jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 394-1/1993, přičemž panujícím pozemkem je pozemek parc. č. st. 209 a služebným pozemkem je pozemek parc. č. 2936.
 - b) vlastnické právo k výše uvedené nemovitosti trvá i v den podpisu kupní smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav kupované nemovitosti na základě prohlídky, Odborného posouzení stavu konstrukcí objektu po revizní kontrole mykologie II.2020 a Revizní kontroly přístupných konstrukcí krovu a stropu v odkrytých sondách z hlediska poškození

dřevokaznými škůdci z 02/2020, tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den podpisu této smlouvy.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že záměr prodeje nemovitosti byl Prodávajícím zveřejněn oznámením ze dne 29.9.2020, které bylo vyvěšeno na úředních deskách Prodávajícího dne 1.10.2020 a sejmuto dne 3.11.2020. Zastupitelstvo Město Ostrov – Prodávajícího na svém zasedání dne 9.12.2020 usnesením č. 177/20 schválilo prodej nemovitosti Kupujícímu za podmínek sjednaných v této smlouvě.

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající na základě této smlouvy prodává (za úplatu odevzdává) Kupujícímu nemovitost uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ní spojenými, a umožňuje Kupujícímu nabýt k ní vlastnické právo, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy, a Kupující tuto nemovitost od Prodávajícího za tuto kupní cenu přijímá a do svého výlučného vlastnictví tuto nemovitou věc kupuje.

III.

Kupní cena

1. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 kupní cenu takto:

Celková kupní cena za uvedenou nemovitost včetně příslušenství činí částku ve výši Kč 1.450.000,- (slovy: jeden milion čtyři sta padesát tisíc korun českých) + DPH v zákonné výši.

2. Kupující dne 15.1.2021 uhradil zálohu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Doplatek kupní ceny ve výši 1.440.000,- Kč (slovy: jeden milion čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých) + DPH v zákonné výši je Kupující povinen zaplatit bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19-920341/0100 nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.
3. Kupující se dále podpisem této smlouvy zavazuje k úhradě nákladů spojených s realizací převodu nemovitosti a to konkrétně:
 - a) náklady spojené se vkladem vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí – správní poplatek za povolení vkladu ve výši Kč 2.000,- (slovy: dva tisíce korun českých),
 - b) ostatní náklady – vypracování znaleckých posudků č. 3555-91/2019 a č. 3624-44/2020 ve výši Kč 13.500,- (slovy: třináct tisíc pět set korun českých).
4. Náklady spojené s realizací této smlouvy uvedené v předchozím odstavci se Kupující zavazuje uhradit spolu s kupní cenou nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy převodem na účet Prodávajícího.

IV.

Ostatní ujednání

1. Kupující se zavazuje na předmětném pozemku vystavět bytový dům s nebytovými prostory, a to tak, že nejpozději do 6-ti let ode dne podpisu této smlouvy bude k budově bytového domu s nebytovými prostory na pozemku parc. č st. 209 vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas, či jiný obdobný souhlas umožňující užívání budovy.

2. Kupující se zavazuje, že ke splnění závazku uvedeného v čl. IV odst. 1 bude spolupracovat s novým vlastníkem pozemku parc. č. 2936, spol. Residence Poštovní dvůr s.r.o., IČ: 074 83 716, sídlem Elišky Krásnohorské 135/7, 110 00 Praha 1.
3. Smluvní strany se dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve smyslu ust. § 2144 občanského zákoníku k nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy (dále jen „předmětná nemovitost“) ve prospěch Prodávajícího jako oprávněného - předkupníka. V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti vzniká Kupujícímu jako povinnému povinnost nabídnout předmětnou nemovitost Prodávajícímu jako oprávněnému ke koupi. Toto předkupní právo se dle ust. § 2140 občanského zákoníku sjednává i pro případy bezúplatného způsobu zřízení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to do doby vzniku jednotek v budově č. p. 48 realizované na pozemku parc. č. st. 209, které budou v souladu s občanským zákoníkem evidovány v katastru nemovitostí. Rozhodným dnem pro zánik předkupního práva je den právních účinků vkladu příslušné listiny (zejména smlouvy o výstavbě, prohlášení apod.), na základě které budou v katastru nemovitostí evidovány jednotky v budově č. p. 48 realizované na pozemku parc. č. st. 209.
4. V případě zamyšleného úplatného převodu předmětné nemovitosti platí kupní cena ve prospěch oprávněného - předkupníka ve výši Kč 1.450.000,- (slovy: jeden milion čtyři sta padesát tisíc korun českých). Vynaložil-li povinný na předmětné nemovitosti náklad k jeho zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou výstavbou), anebo mimořádný náklad pro jeho zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli. V případě zhodnocení nemovitosti legálně realizovanou výstavbou jednotek, se při využití předkupního práva ze strany oprávněného k takto zhodnocené nemovitosti sjednává navýšení kupní ceny o hodnotu stavby, která bude stanovena na základě znaleckého posudku o ocenění stavby zpracovaného dle aktuálně platných a účinných právních předpisů ke dni uzavření případné kupní smlouvy. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí povinný z předkupního práva – Kupující.
5. Předkupní právo zřízené jako právo věcné podle této dohody se mezi účastníky sjednává bezplatně. Oprávněný nabývá předkupní právo vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary.
6. Smluvní strany současně sjednávají dodatkové vedlejší ujednání ke kupní smlouvě o výhradě zpětné koupě jako právo věcné ve prospěch Prodávajícího – oprávněného dle ust. § 2135 občanského zákoníku. Z tohoto ujednání má povinný – Kupující povinnost převést na požádání předmětnou nemovitost oprávněnému – Prodávajícímu za úplatu zpět. Povinný vrátí oprávněnému nemovitost v nezhoršeném stavu a oprávněný vrátí povinnému kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci vytěžené. Vynaložil-li povinný na nemovitosti náklad k jejich zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou výstavbou), anebo mimořádný náklad pro jejich zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli; pokud se ale vrácení nemovitosti zmaří nebo zhorší jejich hodnota z důvodů, za které Kupující odpovídá, nahradí povinný Prodávajícímu škodu.
7. Prodávající nemá právo žádat předmětnou nemovitost zpět dříve než po uplynutí 6 let od podpisu této smlouvy. Právo oprávněného z výhrady zpětné koupě k nemovitosti zanikne nejpozději dokončením stavby bytového domu, pokud se smluvní strany následně nedohodnou jinak. Dokončením stavby se rozumí den vydání kolaudačního souhlasu, příp. den vydání jiného písemného dokumentu, který v souladu s aktuálně platnými právními předpisy nahrazuje kolaudační souhlas. Povinný je povinen písemně informovat oprávněného o dokončení stavby, a to nejpozději do 15 dnů od řádného dokončení stavby. V případě zániku výhrady zpětné koupě za podmínek shora uvedených se smluvní strany zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost k výmazu výhrady zpětné koupě jako věcného práva z katastru nemovitostí. Právo oprávněného z výhrady zpětné koupě k předmětné nemovitosti vzniká vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary. Správní poplatek za vklad věcných práv do katastru nemovitostí uhradí Kupující.

V.
Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že

- a) je plně svéprávný a způsobilý k uzavření této smlouvy a následnému plnění této smlouvy a je oprávněn bez omezení nakládat s předmětem převodu,
- b) je výlučným vlastníkem předmětu převodu,
- c) v prodávané budově se nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny Prodávajícího ve smyslu § 747 občanského zákoníku,
- d) předmět převodu není zatížen zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy, nájemními vztahy ani jinými věcnými právy, právními vadami či jinými omezeními vlastnického práva, byť i nezapsanými v katastru nemovitostí, ani jakýmkoli jinými výhradami či podmínkami, které by bránily uzavření nebo naplnění této smlouvy nebo které by předmět převodu jakýmkoli způsobem zatěžovaly či jeho převoditelnost omezovaly, a to s výjimkou uvedenou v čl. I. odst. 2 písm. a) této smlouvy,
- e) neprobíhají žádné spory, soudní řízení (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy) a správní řízení, vztahující se k předmětu převodu,
- f) předmětná nemovitost není předmětem nedořešených dědických či restitučních nároků,
- g) předmětná nemovitost nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva,
- h) není proti němu vedeno konkurzní ani insolvenční řízení, nebyla na jeho majetek nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí, dispozice s předmětem převodu nebyla omezena předběžným opatřením,
- i) nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět převodu k účelu, k němuž je určen,
- j) ke dni předání předmětu převodu Kupujícím nebude mít v prodávané budově hlášena trvalý pobyt ani místo podnikání žádná fyzická osoba a nebude zde mít sídlo žádná fyzická ani právnická osoba, s výjimkou trvalého pobytu, sídla či místa podnikání zřízeného již ze strany Kupujícího,
- k) na předmětu převodu neváznou žádné dluhy Prodávajícího, a z tohoto důvodu na Kupující žádné dluhy ve smyslu ustanovení § 1893 občanského zákoníku nepřecházejí; Prodávající odpovídá Kupujícímu za veškerou škodu, která by mu vzešla z nepravdivosti tohoto prohlášení. Pokud by kdokoli vůči Kupujícímu oprávněně uplatňoval jakoukoli pohledávku vzniklou před převodem vlastnického práva dle této smlouvy, spojenou s vlastnictvím předmětu převodu, zavazuje se Prodávající, že takovou pohledávku uhradí,
- l) Prodávající se zavazuje, že do doby povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí vlastnické právo k předmětu převodu nepřevéde na žádnou třetí osobu ani předmět převodu jakýmkoli způsobem nezatíží žádnými právními vadami.

2. Kupující prohlašuje, že

- a) je plně svéprávný a způsobilý k uzavření této smlouvy a následnému plnění této smlouvy,
- b) není proti němu vedeno konkurzní ani insolvenční řízení, nebyla na jeho majetek nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí,

- c) byl seznámen s právním stavem předmětu převodu a v tomto stavu předmět převodu kupuje,
- d) seznámil se před uzavřením této smlouvy se skutečnostmi a podklady podstatnými pro jeho rozhodnutí uzavřít tuto smlouvu, předmět převodu si důkladně a podrobně prohlédl, jeho faktický (technický) stav je mu dostatečně znám, a v tomto stavu předmět převodu kupuje.

VI.

Nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva, jakož i vkladu práva z věcného břemene podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Návrh na vklad vlastnického práva obsahující návrh na vklad vlastnického práva a návrh na vklad ve smlouvě uvedených věcných práv bude podepsán Prodávajícím a Kupujícím současně s podpisem této smlouvy. Návrh na vklad bude dohodou smluvních stran podán do 10 pracovních dní ode dne úhrady kupní ceny a nákladů spojených s realizací smlouvy na účet Prodávajícího.
3. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a jeho přílohy.
4. Do doby provedení vkladu vlastnického práva a věcných práv podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětnou nemovitost na třetí osobu, ani ji jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k ní ve prospěch třetí osoby.

VII.

Předání a převzetí nemovitostí

1. Prodávající se zavazuje předat předmět převodu Kupujícímu nejpozději do 10 pracovních dnů po zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí. Kupující je povinen na základě výzvy Prodávajícího předmět převodu v uvedené lhůtě převzít.
2. V případě, že kterákoliv ze smluvních stran nesplní svou povinnost uvedenou v předchozím odstavci, má druhá strana nárok na smluvní pokutu ve výši **Kč 1.000,-** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.
3. O předání a převzetí předmětu převodu bude mezi smluvními stranami vyhotoven písemný předávací protokol podepsaný Kupujícím a Prodávajícím, případně jejich k tomuto účelu zmocněnými zástupci.
4. Do doby předání předmětu převodu Kupujícímu je Prodávající povinen hradit veškeré platby spojené s užíváním předmětu převodu. Kupující je povinen hradit veškeré platby související s užíváním předmětu převodu ode dne převzetí předmětu převodu od Prodávajícího. Na výplatu případných přeplatků vzniklých do dne předání předmětu převodu má právo Prodávající. Případné nedoplatky vzniklé do dne předání předmětu převodu hradí Prodávající.
5. Nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu přechází na Kupujícího převzetím předmětu převodu od Prodávajícího, případně posledním dnem lhůty pro převzetí, pokud Kupující předmět převodu bezdůvodně a neoprávněně nepřevzme.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této smlouvy způsobuje neúčinnost ostatních ujednání této smlouvy, neboť smluvní strany považují všechna ustanovení za vzájemně neoddělitelná.
2. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. 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.
4. Prodávající – Město Ostrov ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Ostrov veškeré podmínky stanovené zákonem o obcích či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, zašle Prodávající smlouvu správci registru k uveřejňování.

V Ostrově dne

.....
Prodávající

Ing. Jan Bureš, DBA

starosta

.....
Kupující

Lothar Hemzáček