

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPEČ číslo 0122310007

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

1. **Město Litomyšl,**

IČ 00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57020 Litomyšl
zastoupené starostou města Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M,
dále označeno jako „P r o d á v a j í c í“ nebo „M ě s t o“

a

2. pan **Ing. Aleš Bělík**, r.č. 850104 [REDACTED] místem trvalého pobytu [REDACTED]

[REDACTED] 40502 Děčín

dále označen jako „K u p u j í c í“

I. Předmět smlouvy

Prodávající je vlastníkem pozemku označeného jako pozemková parcela číslo 228/40 trvalý travní porost o výměře 639 m² v katastrálním území Lány u Litomyšle, zapsané u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Litomyšl (dále jen „P o z e m e k“)

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje Pozemek, a to za předem sjednanou kupní cenu a za podmínek stanovených touto kupní smlouvou.

II. Kupní cena

Kupní cena za prodej Pozemku činí 2.787,- Kč/ m² + DPH v sazbě 21%, tj. kupní cena 1.780.893,- Kč + DPH 373.987,53 Kč, tedy celkem 2.154.880,53 Kč vč. DPH, zaokrouhлено na 2.154.881,- Kč.

Prodávající se tak zavazuje prodat a kupující se zavazuje koupit Pozemek za **celkovou kupní cenu 2.154.881,- Kč** (slovy: Dvamilionyjednostopadesátčtyřitisícsmsetosmdesátjedna korun českých) včetně DPH.

III. Úhrada kupní ceny

Kupní cena za prodej Pozemku dle č. II. této smlouvy byla kupujícím uhrazena převodem na účet prodávajícího č. [REDACTED] variabilní symbol **0122310007**, vedený u Komerční banky v Litomyšli, a to před podpisem této kupní smlouvy.

Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že úhrada celé kupní ceny byla přijata na shora uvedený účet.

IV. Prohlášení smluvních stran

Podle ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o obcích“) Prodávající potvrzuje, že v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. o obcích byl záměr města Litomyšle prodat předmětný nemovitý majetek, resp. uzavřít kupní smlouvu ohledně Pozemků, zveřejněn městem Litomyšl od 19.11.2021 do 28.01.2022 před příslušným rozhodnutím Zastupitelstva města Litomyšle na úřední desce městského úřadu, přičemž se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

Uzavření kupní smlouvy na prodej předmětných Pozemků městem Litomyšl bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva města Litomyšle dne 24.02.2022 usnesením č. **15/22**.

Prodávající prohlašuje a zaručuje, že Pozemek není ke dni podpisu této smlouvy zatížen jakýmkoliv dluhy ani zástavními či jinými věcnými právy s výjimkou budoucího práva o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě na základě Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohody o umístění stavby č. IV-12-2022622/SOSB VB/02 ze dne 04.08.2021. Kopii smlouvy obdržel kupující před podpisem této kupní smlouvy.

Kupující při podpisu smlouvy prohlašuje, že je obeznámen s faktickým stavem Pozemku a že jej v tomto stavu kupuje. Kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že před jejím podpisem kupovaný Pozemek řádně převzal, a to bez jakýchkoliv výhrad.

Prodávající se zavazuje, že ve lhůtě do 30.06.2023 na vlastní náklady na hranici Pozemku zajistí zavedení sítí vedení nízkého napětí, přípojky splaškové kanalizace, vody a plynu. Zároveň se prodávající zavazuje, že ve stejné lhůtě zajistí výstavbu a přivedení komunikace v bezprašné povrchové úpravě před hranici pozemku, dále v lokalitě zajistí provedení dešťové kanalizace a veřejného osvětlení. Komunikace dle předchozí věty nebude zahrnovat vlastní sjezd na Pozemku. Tento sjezd vybuduje kupující na vlastní náklady bez práva na jejich náhradu vůči Městu v rámci stavby RD na Pozemku. Město pro tyto účely poskytne kupujícím betonovou zámkovou dlažbu. Veškeré stavební práce prováděné Městem na základě ustanovení tohoto článku, budou provedeny v souladu s projektem Zainvestování území pro RD v lokalitě Babka Litomyšl, vyhotoveným společností KIP spol. s r.o. pod číslem zakázky 3108-84. Kupující souhlasí s tím, že Pozemek může být po dobu výstavby inženýrských sítí a komunikace využit pro potřeby této stavby.

V. Podmínky prodeje

Prodávající kupujícímu prodává Pozemek za následujících podmínek a kupující bere tyto podmínky na vědomí a souhlasí s nimi.

- 1) Kupující se zavazuje, že ve lhůtě do 30 měsíců ode dne podpisu této smlouvy zajistí projektovou dokumentaci a stavební povolení na vybudování stavby rodinného domu ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a v souladu s následujícími podmínkami.
- 2) Kupující se zavazuje ve lhůtě do 5 let od podpisu této kupní smlouvy v souladu se stavebním povolením vybudovat na Pozemku stavbu určenou pro bydlení, a to včetně povolení užívání této stavby ve smyslu § 119 až § 122 stavebního zákona, přičemž povolením užívání se pro účely tohoto ustanovení rozumí též povolení předčasného užívání stavby dle § 123 nebo zkušební provozu dle § 124 téhož zákona.
- 3) Veškerá stavební činnost na Pozemku musí být prováděna v souladu s platným územním plánem a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 4) Stavba musí být provedena v souladu se závaznou regulací podmínek výstavby, se kterými se kupující seznámil a které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

- 5) Kupující je povinen oznámit písemně prodávajícímu splnění povinností uvedených v odstavci 1), 2), 3) a 4) a splnění těchto povinností prodávajícímu doložit. V případě pochybností prodávajícího je kupující povinen strpět provedení kontrolní obhlídky prodávajícího na Pozemku
- 6) Kupující a prodávající se dohodli, že na Pozemku bude touto smlouvou zřízeno právo výhrady zpětné koupě, a to na dobu 3 roky ode dne podpisu této smlouvy. Podmínky stanoví čl. VII této kupní smlouvy.
- 7) Kupující a prodávající se dohodli, že na Pozemku bude touto smlouvou zřízeno předkupní právo ve prospěch prodávajícího, a to na dobu neurčitou. Podmínky stanoví čl. VI této kupní smlouvy.
- 8) Poruší-li kupující povinnost vyplývající mu z některého z ustanovení tohoto článku smlouvy, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 350,- Kč /m², tedy celkem 223.650,- Kč, za každé jednotlivé porušení. Podmínky úhrady smluvní pokuty stanoví čl. VIII této kupní smlouvy.

VI. Předkupní právo

Dle § 2140 občanského zákoníku, prodávající a kupující sjednávají k Pozemku předkupní právo za dále uvedených podmínek.

Předkupní právo se sjednává na všechny způsoby zcizení, tedy nikoliv pouze pro případ prodeje koupěchtivému.

Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek kupujícího pro případ, že by měl zájem Pozemek jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve Pozemek nabídnout ke koupi předkupníkovi, tedy prodávajícímu, a to za cenu **2.787,- Kč / m² bez DPH**, tj. celkem ve výši 1.780.893,- Kč (slovy: Jedemmilionsedemsetosmdesáttisicosmsetdevadesáttři korun českých). Tento převod dle stávající právní úpravy nebude zatížen DPH. V případě změny zákona bude DPH připočteno ve výši dle aktuálního znění právní úpravy.

Kupující je povinen prodávajícímu nabídku prokazatelně doručit písemně. Prodávající je povinen vyjádřit souhlas s nabídkou kupujícího do dvou měsíců ode dne, kdy mu byla nabídka doručena, v opačném případě se má za to, že nabídku nepřijímá. V případě přijetí nabídky je prodávající povinen zaplatit kupujícímu kupní cenu ve lhůtě do šesti měsíců ode dne přijetí nabídky.

Sjednává se, že výhrada předkupního práva zavazuje dědice i všechny právní nástupce kupujícího. Předkupní právo se sjednává jako právo věčné.

Předkupní právo na Pozemek je sjednáno na dobu neurčitou. Při splnění podmínek stanovených čl. V této smlouvy nebo poté co kupující získá povolení užívání stavby vybudované na Pozemku ve smyslu § 119 až § 122 stavebního zákona, přičemž povolením užívání se pro účely tohoto ustanovení rozumí též povolení předčasného užívání stavby dle § 123 nebo zkušebního provozu dle § 124 téhož zákona, je prodávající na žádost kupujícího povinen bez prodlení provést výmaz předkupního práva z příslušného katastru nemovitostí.

Prodávající je v případě, kdy bude stavba na Pozemku v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, povinen kupujícímu uhradit cenu stavby určenou k tomu přizvaným odhadcem pracujícím v oblasti nemovitostí. O úhradě bude uzavřena mezi prodávajícím a kupujícím zvláštní smlouva. Cena bude stanovena tak, že se stanoví z hodnoty při standardním provedení stavby, nejvýše v částce 2.500.000,- Kč v jakémkoliv stupni rozestavěnosti stavby.

Na žádost kupujícího může prodávající podat návrh na výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí i před uplynutím pětileté doby určené touto smlouvou, jestliže kupující získá povolení užívání této stavby ve smyslu § 119 až § 122 stavebního zákona, přičemž povolením užívání se pro účely tohoto ustanovení rozumí též povolení předčasného užívání stavby dle § 123 nebo zkušební provozu dle § 124 téhož zákona, a zároveň splní všechny podmínky stanovené v čl. V této smlouvy.

VII. Výhrada zpětné koupě

Dle § 2135 a násl. občanského zákoníku prodávající a kupující sjednávají k Pozemku výhradu zpětné koupě za dále uvedených podmínek.

Právo výhrady zpětné koupě je sjednáno na dobu určitou, a to na dobu 3 roky ode dne podpisu této kupní smlouvy. Sjednává se, že výhrada zpětné koupě zavazuje dědice i všechny právní nástupce kupujícího. Výhrada zpětné koupě je ujednána k věci zapsané do veřejného seznamu jako právo věcné.

Prodávající je oprávněn uplatnit právo výhrady zpětné koupě a žádat vrácení Pozemku pouze v případě, pokud kupující jakkoliv nedodrží podmínku stanovenou mu v čl. V bod 1), tedy že do 30 měsíců ode dne podpisu této kupní smlouvy nezajistí k Pozemku projektovou dokumentaci a stavební povolení na rodinný dům v souladu se stavebním zákonem a podmínkami dále v čl. V uvedenými.

Prodávající je povinen uplatnit právo výhrady zpětné koupě odesláním žádosti o vrácení věci doporučeným dopisem na adresu kupujícího uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy. Kupující bere na vědomí, že písemnost se má za doručenu desátým dnem ode dne uložení u příslušného poskytovatele poštovních služeb. V případě, že prodávající uplatní právo výhrady zpětné koupě ve stanovené době, je kupující povinen se do 14ti dní dostavit na adresu prodávajícího k podpisu kupní smlouvy o zpětném převodu Pozemku, která bude Prodávajícím vyhotovena v souladu s platnými právními předpisy, a dále je povinen převést vlastnické právo k předmětu smlouvy zpět na prodávajícího ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy kupujícím byla výhrada zpětné koupě uplatněna.

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena předmětu smlouvy v případě zpětného koupě bude činit **2.787,- Kč / m² bez DPH**, tj. celkem ve výši 1.780.893,- Kč (slovy: Jedenmilion sedmsetosmdesát tisíc osmdesát sedm korun českých). Tento převod dle stávající právní úpravy nebude zatížen DPH. V případě změny zákona bude DPH připočteno ve výši dle aktuálního znění právní úpravy.

Na žádost kupujícího podá prodávající neprodleně, nejpozději do 3 měsíců ode dne přijetí žádosti kupujícího, návrh na výmaz práva výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí i před uplynutím doby určené touto smlouvou, jestliže kupující splní podmínku stanovenou mu v čl. V bod 1), tedy že do 30 měsíců ode dne podpisu této kupní smlouvy zajistí k Pozemku projektovou dokumentaci a stavební povolení na rodinný dům v souladu se stavebním zákonem a podmínkami dále v čl. V uvedenými.

VIII. Smluvní pokuta

V souladu s čl. V. odst. 8) vzniká v případě porušení některých ustanovení prodávajícímu právo na úhradu smluvní pokuty ze strany kupujícího. Kupující se zavazuje prodávajícímu uhradit vratnou zálohu na smluvní pokutu ve výši 350,- Kč/ m², tedy celkem **223.650,- Kč** (slovy: Dvěstadvacet tři tisíc šest set padesát korun českých), a to společně s kupní cenou.

Záloha na smluvní pokutu byla společně s kupní cenou kupujícím uhrazena převodem na účet prodávajícího č. [REDAKCE] variabilní symbol **0122310007**, vedený u Komerční banky v Litomyšli, a to před podpisem této kupní smlouvy.

Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že platba zálohy na smluvní pokutu byla přijata na shora uvedený účet.

Pokud kupujícím vznikne povinnost uhradit smluvní pokutu dle čl. V. odst. 8) této smlouvy, prodávající si přijatou zálohu bez dalšího definitivně ponechá. V takovém případě bude kupující o uplatnění a úhradě smluvní pokuty pouze písemně obeznámen. Tímto není dotčeno právo prodávajícího požadovat smluvní pokutu za další porušení v souladu s touto smlouvou.

Pokud kupující oznámí a doloží splnění veškerých povinností uvedených v článku V. a současně nebude dle kteréhokoliv ustanovení tohoto článku povinnost kupujícího, uvedená v prvním odstavci tohoto článku této smlouvy považována za nesplněnou, prodávající celou přijatou zálohu do jednoho měsíce po prokázání splnění povinností kupujícího kupujícím vrátí, a to převodem na bankovní účet kupujícího, který mu kupující sdělí.

IX. Přejedání vlastnického práva

Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem smluvními stranami.

Obligační účinky této smlouvy nastávají dnem uveřejnění v registru smluv Ministerstva vnitra ČR, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), včetně důsledků porušení této povinnosti. Povinnost uveřejnit Smlouvu v registru smluv MV ČR náleží Městu Litomyšli.

Vlastnické právo k Pozemku přejde na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

Smluvní strany navrhují, aby byl na základě této kupní smlouvy Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy, povolen vklad vlastnického práva s výhradou zpětné koupě a předkupním právem ve prospěch prodávajícího.

X. Závěrečná ustanovení

Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních stejné právní síly, z nichž smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení smluv bude předloženo spolu s návrhem na vklad vlastnického práva s výhradou zpětné koupě a předkupním právem do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

Změny nebo doplňky k této smlouvě je možné sjednat pouze v písemné formě, a to postupně číslovanými dodatky při podpisu obou smluvních stran.

V případě neplatnosti jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nebude dotčena platnost ostatních ustanovení. Pro případ neplatnosti jednotlivých ustanovení jsou účastníci smlouvy povinni dohodnout na jejich místech taková ustanovení, která budou původně uvedeným se zpětnou platností nejbližší odpovídat zamýšlenému obsahu.

Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Litomyšli dne 06.05.2022


.....
za prodávajícího
Mgr. Daniel Brýdl, LL.M
starosta města Litomyši


za kupujícího
Ing. Aleš Bělík