



KUPNÍ SMLOUVA

Prodávající:

Obec **Kněžice**, se sídlem Kněžice 1, 675 29 Kněžice, zastoupena Radkem Žákem, starostou
IČO: 00289591
DIČ: CZ00289591
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 1522453319/0800
(dále také jako „**Prodávající**“)

a

Kupující:

David Salák, nar. [redacted] 1995, bytem Kněžice [redacted] 675 29 Kněžice; a **Tereza Jandejsková**, nar.:
[redacted] 1997, bytem [redacted] 586 01 Jihlava
(dále také jako „**Kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku kupní smlouvu v následujícím znění:

I.

Vlastnické právo

1. **Prodávající** prohlašuje, že do jejího výlučného vlastnictví patří následující nemovitá věc, a to: **pozemek parc. č. 2087/189**, nacházející se v **katastrálním území Kněžice u Třebíče**, obec Kněžice, zapsaný na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.
2. Nemovitost specifikovaná v odst. 1 tohoto článku bude dále v této smlouvě uváděna jako „**Převáděná nemovitost**“.

II.

Projev vůle

1. **Prodávající** prodává **Převáděnou nemovitost** i s jejími součástmi a příslušenstvím **Kupujícím** do podílového spoluvlastnictví **Kupujících**, kdy každému z **Kupujících** prodává ideální polovinu **Převáděné nemovitosti**. **Kupující** **Převáděnou nemovitost** s jejími součástmi a příslušenstvím za sjednanou kupní cenu kupují do svého spoluvlastnictví, kdy každý z **Kupujících** kupuje ideální polovinu **Převáděné nemovitosti**. David Salák kupuje ideální polovinu **Převáděné nemovitosti** a Tereza Jandejsková kupuje také ideální polovinu **Převáděné nemovitosti**.

III.

Kupní cena

1. **Kupní cena** za prodej **Převáděné nemovitosti** specifikované v čl. I této smlouvy byla smluvními stranami sjednána ve výši 667.190,08 Kč bez DPH, tj. celkem včetně DPH částka ve výši **807.300,- Kč** (slovy: osm set sedm tisíc tři sta korun českých).
2. **Kupující** dále uhradí náklady prodávajícího spojené s prodejem **Převáděné nemovitosti**, a to úhradu správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad změny vlastnického práva ve prospěch **Kupujících** ve výši **2.000,- Kč**.

3. Kupní cena a správní poplatek za podání návrhu na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí bude **Kupujícími** uhrazena na účet **Prodávající** vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 1522453319/0800, VS: 00289591, SS: 05, na základě zálohové faktury, vystavené **Prodávající** se splatností 90 dnů ode dne vystavení zálohové faktury, a to bezhotovostním převodem na účet **Prodávající**. **Prodávající** vystaví zálohovou fakturu nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této kupní smlouvy. **Prodávající** vystaví **Kupujícím** daňový doklad do 15 dnů od přijetí úplaty. Do 15 dnů ode dne podání návrhu na vklad práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí provede **Prodávající** vyúčtování zálohových faktur. Za den úhrady se považuje den, kdy byla úhrada kupní ceny a dalších nákladů připsána na účet **Prodávající**.
4. V případě, že **Kupující** budou v prodlení s peněžitým plněním, k němuž budou podle kupní smlouvy zavázáni, budou povinni uhradit **Prodávající** smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Prohlášení

1. **Prodávající** prohlašuje, že se žádným právním jednáním nezbavila svého práva s **Převáděnou nemovitostí** neomezeně nakládat, že **Převáděná nemovitost** není zatížena žádným věcným břemenem, předkupním právem, zástavním právem, ani jiným věcným právem, vyjma omezení dle následující věty. **Prodávající** prohlašuje, že **Převáděná nemovitost** může být v budoucnu zatížena služebnostmi inženýrských sítí a souvisejícími právními vadami, a to za účelem zřízení, vedení, provozování a udržování vodovodního, kanalizačního, energetického nebo jiného vedení. Ve smlouvě o zřízení služebnosti bude ujednáno, že se vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a po předchozím projednání s ním, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Ve smlouvě o zřízení služebnosti bude dále ujednáno právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.
2. **Prodávající** dále prohlašuje, že **Převáděná nemovitost** není přenechána třetí osobě na základě nájmu, pachtu, výpůjčky nebo výprosy a zavazuje se převáděné nemovitosti v tomto právním stavu zachovat i v budoucnu, do zápisu vlastnického práva ve prospěch **Kupujících**, s výjimkou výše (v předchozí větě) uvedené. Ukáže-li se toto prohlášení jako nepravdivé, jsou **Kupující** oprávněni odstoupit od této smlouvy.
3. **Kupující** prohlašují, že vůči nim není vedeno insolvenční řízení a ani jim není známo, že by vůči nim byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a že proti nim není vedeno žádné exekuční řízení či výkon rozhodnutí. Dále **Kupující** prohlašují, že nemají žádné závazky po splatnosti vůči třetím osobám, které by mohly být předmětem exekučního řízení, výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva nebo předběžného opatření. Ukáže-li se toto prohlášení jako nepravdivé, je **Prodávající** oprávněna odstoupit od této smlouvy.
4. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, seznámily s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí, který je veden u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava, a ve kterém je **Převáděná nemovitost** zapsána, a že proti tomuto stavu zápisu nevznáší žádné námitky.

V.

Stav Převáděné nemovitosti

1. **Prodávající** prohlašuje, že se **Kupující** seznámili se stavem **Převáděné nemovitosti** a stejně tak i s jejími součástmi a příslušenstvím.

2. **Kupující** prohlašují, že jsou seznámeni se stavem **Převáděné nemovitosti**, jejími součástmi a příslušenstvím, nečiní proti němu žádných výhrad a v tomto stavu **Převáděnou nemovitost** od **Prodávající** kupují.
3. **Prodávající** je povinna do předání **Převáděné nemovitosti Kupujícím** o tuto pečovat s péčí řádného hospodáře a provádět její nezbytnou údržbu tak, aby stav **Převáděné nemovitosti** v okamžiku jejího předání **Kupujícím** odpovídal s přihlédnutím k běžnému opotřebení stavu, ve kterém se **Převáděná nemovitost** nachází ke dni podpisu této smlouvy.

VI.

Převod vlastnického práva, předání

1. **Kupující** nabývají podle § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, vlastnické právo k **Převáděné nemovitosti**, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, zápisem do katastru nemovitostí, a to k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podle § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v účinném znění, právní účinky zápisu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. **Prodávající** se zavazuje předat **Převáděnou nemovitost Kupujícím** do deseti dnů ode dne obdržení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci řízení o návrhu na vklad změny vlastnického práva k **Převáděné nemovitosti** na **Kupující**, ve kterém bude uvedeno, že **Převáděná nemovitost** je ve spoluvlastnictví **Kupujících**, případně do deseti dnů ode dne obdržení výpisu nebo částečného výpisu z listu vlastnictví/katastru nemovitostí, kdy listiny budou obsahovat informaci o tom, že **Převáděná nemovitost** je ve spoluvlastnictví **Kupujících**.
2. O předání **Převáděné nemovitosti** jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.

VII.

Ujednání k naplnění účelu prodeje pozemku

1. **Prodávající** prodává **Převáděnou nemovitost** za účelem populačního růstu obce. Tomuto účelu odpovídá také kupní cena **Převáděné nemovitosti**, která je nižší než cena obvyklá stanovená znaleckým posudkem č. 3789 – 11/2021, vypracovaným znalcem Ing. Lubomírem Krejčím, IČO: 13073591, který byl dán **Kupujícím** k prostudování před podpisem této smlouvy. **Kupující** svým podpisem na této smlouvě potvrzují, že byli se znaleckým posudkem seznámeni. K tomu, aby byl naplněn účel prodeje **Převáděné nemovitosti**, tedy využití **Převáděné nemovitosti** ze strany **Kupujících** pro stavbu rodinného domu, slouží následující ujednání v tomto článku smlouvy. Sankce za porušení povinností dle tohoto článku smlouvy uvedené v tomto článku smlouvy nebudou na **Kupující** dopadat v případě, kdy důvodem nedodržení stanovených povinností budou finanční problémy **Kupujících**, které **Kupující Prodávající** prokazatelně doloží. Finanční problémy ze strany **Kupujících** lze prokázat například (jedná se o výčet příkladný): usnesením o úpadku; usnesením o nařízení exekuce na majetek **Kupujících**; pravomocnými exekučními tituly na peněžité plnění, ve kterých budou **Kupující** stranou povinnou plnit/žalovanými, případně jiným způsobem prokazujícím finanční problémy **Kupujících**.
2. **Kupující** se zavazují, že do tří let od nabytí pozemku doloží **Prodávající** pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle příslušných právních předpisů upravujících povolování staveb. Pro případ, že **Kupující** povinnost stanovenou v tomto odstavci ve stanovené lhůtě nesplní, sjednaly si strany smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč denně za každý den prodlení s doložením pravomocného rozhodnutí dle právních předpisů upravujících povolování staveb. Vedle smluvní pokuty jsou **Kupující** povinni **Prodávající** také nahradit

prodlením způsobenou majetkovou i nemajetkovou újmu v plné výši. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění.

3. **Kupující** se zavazují, že se do tří měsíců od přidělení čísla popisného rodinnému domu postavenému na **Převáděné nemovitosti** přihlásí v rodinném domě k trvalému pobytu a k tomuto budou přihlášení po dobu minimálně tří let. Pokud **Kupující** povinnost, ke které se v tomto odstavci zavázali, nedodrží či poruší, zavazují se uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Vedle smluvní pokuty jsou **Kupující** povinni **Prodávající** také nahradit majetkovou i nemajetkovou újmu způsobenou porušením v tomto odstavci uvedené povinnosti, a to v plné výši. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým v případě porušení tohoto odstavce smlouvy.
4. **Kupující** jako dlužníci z předkupního práva současně touto smlouvou bezplatně zřizují ve prospěch **Prodávající** jako předkupníka, respektive předkupnici, předkupní právo jako právo obligační a **Prodávající** toto obligační předkupní právo přijímá. Předkupní právo se vztahuje k **Převáděné nemovitosti** a zřizuje se pro případ jakéhokoli jejich budoucího zcizení (tedy včetně darování). **Převáděná nemovitost** bude **Prodávající** jako předkupníkovi, respektive předkupnici, nabízena za kupní cenu ve výši dle znaleckého posudku č. 3789 – 11/2021, vypracovaného znalcem Ing. Lubomírem Krejčím, IČO: 13073591, tedy ve výši: 1.620,- Kč za metr čtvereční pozemku. s případnou korekcí pro případ, že se hodnota **Převáděné nemovitosti** s ohledem na vývoj cen podstatně změní (tj. v rádech stovek tisíc korun českých), korekce bude výsledkem jednání **Prodávající** a **Kupujících**, pakliže mezi stranami nebude možné dojít k dohodě o výsledné ceně **Převáděné nemovitosti** pro **Prodávající** jako předkupníka, respektive předkupnici, bude vypracován znalecký posudek, který budou strany hradit každá jednou polovinou. Žádné další případné podmínky ani vedlejší plnění nabídnuté koupěchtivým nebude **Prodávající** jako předkupník, respektive předkupnice, povinna plnit. **Kupující** jako dlužníci z předkupního práva berou v souladu s § 2142 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, na vědomí, že sjednaná výhrada předkupního práva zavazuje i jejich dědice a předkupní právo lze zcizit. Předkupní právo se zřizuje na dobu 5 let ode dne účinnosti této smlouvy. Pokud **Kupující** ustanovení tohoto odstavce poruší, zavazují se nahradit **Prodávající** smluvní pokutu kupní cenu ve výši dle znaleckého posudku č. 3789 – 11/2021, vypracovaného znalcem Ing. Lubomírem Krejčím, IČO: 13073591, tedy ve výši: 1.620,- Kč za metr čtvereční pozemku. Vedle smluvní pokuty jsou **Kupující** povinni **Prodávající** také nahradit majetkovou i nemajetkovou újmu způsobenou porušením v tomto odstavci uvedené povinnosti, a to v plné výši. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým v případě porušení tohoto odstavce smlouvy.
5. Pro případ, že **Kupující** poruší ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy z důvodu, že **Převáděnou nemovitost** zcizí, ať už **Prodávající** či jiné osobě, zavazují se nahradit **Prodávající** majetkovou i nemajetkovou újmu vzniklou tímto převodem **Převáděných nemovitostí** a smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění. Uhrazením smluvní pokuty a náhrady majetkové i nemajetkové újmy dle tohoto odstavce se **Kupující** zproští pro případ zcizení **Převáděné nemovitosti** hradit také sankce (smluvní pokutu a náhradu materiální i nemateriální újmy) sjednané v odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy.
6. Povinnosti hradit **Prodávající** sankce dle tohoto článku (čl. VII) smlouvy se **Kupující** zproští tím, že závazky uvedené v odst. 2, 3, 4 čl. VII této smlouvy splní alespoň jeden z **Kupujících**.

VIII.

Řízení před katastrálním úřadem

1. Návrh na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy bude podán u příslušného katastrálního úřadu **Prodávající**, a to ve lhůtě do 15 pracovních dnů ode dne připsání úhrady dle čl. III odst. 1 a 2 této smlouvy (kupní cena + správní poplatky za návrh na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí) na účet **Prodávající**.
2. **Prodávající** je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že **Kupující** budou v prodlení se zaplacením kupní ceny. Odstoupení je účinné okamžikem, kdy bude **Kupujícím** doručena listina obsahující projev vůle **Prodávající** odstoupit od této smlouvy.
3. Pro případ, že příslušný katastrální úřad vkladové řízení přeruší, zavazují se smluvní strany vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro **Kupující**. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch **Kupujících** do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. ke zpětvzetí podaných návrhů před vydáním zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu, vzdání se práva odvolání proti usnesení o zastavení řízení, uzavření nové kupní smlouvy a podání nového návrhu na vklad změny vlastnického práva k **Převáděné nemovitosti** ve prospěch **Kupujících**, a to do 30 dnů ode dne pravomocného usnesení o zastavení řízení, nebo do dvou měsíců ode dne pravomocného zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu o podaném návrhu na vklad. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní tuto povinnost, je povinna nahradit druhé straně vzniklou škodu.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o svém předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání a návrhy. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými, oboustranně podepsanými dodatky.
2. Tato smlouva je vyhotovena celkem ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito jako listinný podklad v řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý z **Kupujících** i **Prodávající**.
3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění. Smlouvu bez zbytečného odkladu po jejím uzavření uveřejní **Prodávající**. **Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v účinném znění.**
5. Podpisem této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně jejích případných změn a dodatků v Registru smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>).
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i následné dodatky a změny mohou podléhat informační povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v účinném znění.



X.

1. Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb.: Prodávající potvrzuje, že o prodeji převáděné nemovitosti rozhodlo Zastupitelstvo obce Kněžice usnesením č. 14/22 ZO ze dne 24.3.2022.
2. Záměr prodat Převáděnou nemovitost byl zveřejněn na úřední desce od 8.3.2022 do 25.3.2022.

V Kněžicích dne 1.4.2022.



Prodávající
zastoupena Radkem Žákem, starostou



V Kněžicích dne 1.4.2022



Kupující
David Salák

V Kněžicích dne **01. 04. 2022**



Kupující
Tereza Jandejsková