KUPNÍ SMLOUVA
PRODEJ NEMOVITÉ VĚCI
č. OISM/2022/413

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami:

Město Nejdek, IČ: 00254801
se sídlem městského úřadu náměstí Karla IV. 239, 362 21 Nejdek
zastoupené Ludmilou Vocelkovou, starostkou
(dále jen „prodávající")

a

[redacted]

a

[redacted]

(dále jen „kupující")

(společně též „smluvní strany")

Článek I.
Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2703/1 o celkové výměře 1 167 m^2 druh pozemku: trvalý travní porost a pozemku parc. č. 2701 o celkové výměře 488 m^2 druh pozemku: ostatní plocha, vše v katastrálním území Nejdek, obec Nejdek, zapsaného na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Z pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. 1. této smlouvy byla geometrickým plánem č. 2170-47/2022 ze dne 25.04.2022, zpracovaným Monikou Trundovou, oddělena část z pozemku ppč. 2703/1, nově dle GP ppč. 2703/3 o výměře 783 m^2 a oddělena část z pozemku ppč. 2701, nově dle GP ppč. 2701/2 o výměře 51 m^2, vše v k.ú. Nejdek (dále jen „pozemky"), který prodávající v souladu s touto smlouvou prodává a kupující kupuje.

1.3. Prodávající výslovně prohlašuje, že pozemky uvedené v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy nejsou zatíženy žádnou právní vadou a že jeho vlastnické právo k pozemkům trvá i v den podpisu této kupní smlouvy.

1.4. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav pozemků uvedených v čl. I. odst. 1.2., tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den uzavření této smlouvy, leč před jejím podpisem.

Článek II.
Předmět smlouvy

2.1. Prodávající se na základě této smlouvy zavazuje, že kupujícímu odevzdá pozemky uvedené v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, a umožní k nim kupujícímu nabýt vlastnické právo. Kupující se zavazuje, že pozemky uvedené v čl. I odst. 1.2. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, převezme a zaplatí prodávajícímu sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy.

Článek III.
Kupní cena

3.1. Kupní cena za pozemek se sjednává ve výši **555 444 Kč** (slovy: pětsetpadesátpěttisícčtyřistačtyřicetčtyři korun českých). Smluvní strany prohlašují, že kupující tuto částku již prodávajícímu zaplatil před uzavřením této smlouvy dne 27.09.2022 za sjednanou celkovou kupní cenu.

Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu ve výši 555 444 Kč na účet prodávajícího č. 1421341/0100, VS: 7159261934 zřízený u Komerční banky, a dále, že na stejný účet a VS uhradí náklady ve výši 9 400 Kč za vyhotovení geometrického plánu a znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny prodávaného pozemku.

Celá kupní cena a náklady za znalecký posudek byly uhrazeny dne 27.09.2022.

Článek IV.
Další ujednání smlouvy

4.1. Kupující je povinen započít do 3 let ode dne uzavření této smlouvy se stavbou rodinného domu na pozemku uvedeném v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy tak, že na pozemku bude nejpozději v poslední den této lhůty zbudována přinejmenším základová deska, vrstva podkladního betonu či obdobný podklad pro rodinný dům, ze kterého již bude patrný půdorys domu. Při porušení této povinnosti má prodávající právo od smlouvy odstoupit. V takovém případě je kupující povinen z pozemku odstranit veškeré případné stavby či jiné úpravy, které zde provedl, a to bez zbytečného odkladu po zániku této smlouvy v souladu s předpisy stavebního práva,

přitom nemá nárok na náhradu za případné zhodnocení pozemku ani nárok na náhradu škody ze strany prodávajícího.

4.2. Kupující je povinen do 5 let ode dne uzavření této smlouvy stavbu dokončit tak, že nejpozději v poslední den této lhůty bude možné stavbu rodinného domu užívat v souladu se stavebním zákonem k bydlení a kupující zde bude přihlášen k trvalému pobytu. Při porušení některé z těchto povinností má prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý měsíc prodlení. Kupující se dostává do prodlení dnem následujícím po skončení lhůty uvedené v první větě tohoto odstavce.

4.3. Pokud kupující již do 3 let ode dne uzavření této smlouvy stavbu dokončí tak, že nejpozději v poslední den této lhůty bude možné stavbu rodinného domu užívat v souladu se stavebním zákonem k bydlení a kupující zde bude přihlášen k trvalému pobytu, vznikne kupujícímu nárok na vrácení části kupní ceny za pozemek ve výši 10 % z kupní ceny za každý 1 m^2 pozemku bez DPH.

4.4. Kupující se zavazuje užívat rodinný dům na pozemku k vlastnímu bydlení alespoň po dobu 5 let od získání kolaudačního souhlasu, resp. od okamžiku, kdy jej bude oprávněn užívat v souladu se stavebním zákonem k bydlení.

4.5. K pozemku se sjednává zákaz zatížení jako právo věcné, zapisované do katastru nemovitostí, a to po dobu 5 let ode dne uzavření této smlouvy. Tento zákaz se nevztahuje na práva zapsaná do katastru nemovitostí přede dnem uzavření této smlouvy ani na zatížení ve prospěch poskytovatele hypotéčního úvěru kupujícímu či na zatížení pozemku ze strany Lesy ČR v souvislosti s dohodou o vzdání se práva na náhradu škody vzniklé na pozemku.

4.6. Kupující tímto bezplatně zřizuje předkupní právo k pozemku ve prospěch prodávajícího, a to na dobu 10 let ode dne uzavření této smlouvy. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné, zavazuje i dědice a vztahuje se na všechny způsoby zcizení.

4.7. Nabídku využití předkupního práva je kupující (dlužník) povinen učinit prodávajícímu (předkupníkovi) v písemné formě. Předkupník se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit dlužníkovi písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 3 měsíce od přijetí nabídky.

4.8. Přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi dlužníkem a předkupníkem za následujících podmínek: kupní cena bude sjednána ve výši kupní ceny, za kterou pozemek dlužník od předkupníka nabyl a bude dlužníku vyplacena poté, co se město Nejdek stane vlastníkem pozemku, a na pozemku nebudou váznout žádná práva třetích osob vyjma případných služebností inženýrské sítě.

4.9. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty uvedené v tomto čl. IV. jsou splatné následujícím dnem po marném uplynutím lhůty u povinnosti, které se týkají. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

Článek V.
Nabytí vlastnického práva

5.1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva a zákazu zatížení dle čl. IV odst. 4.5. této smlouvy a zřízení předkupního práva dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy do katastru nemovitostí, a to i tehdy, pokud bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 10 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly, resp. bez zbytečného odkladu, bude-li nejdříve nutné zveřejnit záměr dle § 39 zákona o obcích či schválit dodatek ke smlouvě či novou smlouvu zastupitelstvem Města Nejdek. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, včetně návrhu na vklad zákazu zatížení dle čl. IV. odst. 4.5. této smlouvy a vkladu na zřízení předkupního práva dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy, bude podepsán prodávajícím a kupujícím současně s podpisem této smlouvy.

5.3. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, zákazu zatížení dle čl. IV. odst. 4.5. této smlouvy a zřízení předkupního práva dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy do katastru nemovitostí je oprávněn podat výhradně prodávající. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva, zákazu zatížení dle čl. IV. odst. 4.5. této smlouvy a zřízení předkupního práva dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy do katastru nemovitostí nejpozději do 30 dnů ode dne úhrady celé kupní ceny prodávajícím v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy. V případě, kdy kupující poruší toto smluvené pravidlo a sám podá návrh na vklad do katastru nemovitostí, má prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč, která je splatná dnem následujícím po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

5.4. Kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k nemovitosti se nabývá až zápisem (vkladem) práv touto smlouvou nabytých do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem. Právní účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy bude návrh na vklad vlastnických práv dle této smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.5. Do doby provedení vkladu podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a prodávající se zavazuje bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětnou nemovitost na třetí osobu, nebo nesjednat práva k ní pro třetí osobu.

5.6. Nebezpečí škody na nemovitosti přechází na kupujícího dnem právní moci rozhodnutí o vkladu vlastnického práva.

5.7. Kupující se zavazuje uhradit veškeré náklady související s vkladem věcných práv do katastru nemovitostí, zejména správní poplatky a náklady na sepis vkladových listin potřebných pro vklad vlastnického práva, zákazu zatížení dle čl. IV. odst. 4.5. dle této smlouvy a zřízení předkupního práva dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek VI.
Závěrečná ustanovení

6.1. Vzájemná práva a povinnosti stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

6.2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran. Jeden stejnopis je určen jako podklad pro vklad vlastnického práva, zákazu zatížení dle čl. IV. odst. 4.5. této smlouvy a zřízení předkupního práva dle čl. IV. odst. 4.6. této smlouvy do katastru nemovitostí.

6.3. Záměr města Nejdek prodat předmětný pozemek byl vyvěšen na úřední desce městského úřadu od 22.06.2022 do 07.07.2022. Prodej předmětného pozemku byl schválen zastupitelstvem města Nejdek dne 14.09.2022, usnesením č. ZM/615/22/2022, s nímž je tato smlouva v souladu.

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

V Nejdku dne 29.9.2022

.....

Prodávající
Město Nejdek
Ludmila Vocelková, starostka

V Nejdku dne 16.10.2022

.....

Kupující:
[redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav							Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²					katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m²		
2699/22		23	86	ostat. pl. / ostat.komunikace	2699/22		23	86	ostat. pl. / ostat.komunikace		0			1				
2701		4	88	ostat. pl. / ostat.komunikace	2701/1		4	37	ostat. pl. / ostat.komunikace		2	2701		1		4	37	
					2701/2			51	ostat. pl. / jiná plocha		2	2701		1			51	
2703/1		11	67	travní p.	2703/1		3	84	travní p.		2			1				
					2703/3		7	83	travní p.		2	2703/1		1		7	83	
		40	41				40	41										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²			katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		
2703/1		94067			49		2703/3		94067		3	57	
		95800		3	35				95800		4	26	

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku, zpřesnění hranice pozemků

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Kateřina Sirotková

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2421/2008

Dne: 25.4.2022 Číslo: 61/2022

Náležitostmi a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Kateřinu Sirotkovú

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2421/2008

Dne: 28.4.2022 Číslo: 54/2022

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Monika Trundová
Borská 48/10
36263 Dalovice
telefon: 603533053

Číslo plánu: 2170-47/2022

Okres: Karlovy Vary

Obec: Nejdek

Kat. území: Nejdek

Mapový list: DKM Kraslice 3-8/34

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
viz seznam souřadnic

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Karlovarský kraj
KP Karlovy Vary
Bc. Jana Hušková
PGP-548/2022-403
2022.04.26 10:37:22 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Kateřina SIROTKOVÁ ČÚZK č. 2421/08 v rozsahu § 13 odst. 1 písm. a) a b) zák. č. 200/94 Sb. úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1570-724	858899.56	997926.66	4	
1570-742	858920.77	997945.35	4	
1570-940	858938.98	997898.31	4	kraj podezdívky
1	858937.31	997902.62	4	sl.plotu
2	858936.11	997906.85	3	sl.plotu
3	858935.23	997909.73	3	sl.plotu
4	858934.93	997912.06	3	sl.plotu
5	858934.38	997914.64	3	sl.plotu
6	858932.22	997923.03	3	sl.plotu
7	858930.02	997930.92	3	sl.plotu
8	858928.06	997930.24	3	sl.plotu
9	858926.82	997929.72	4	plot
10	858912.58	997923.75	3	sl.plotu
11	858904.23	997918.61	3	sl.plotu
12	858903.62	997920.03	3	sl.plotu
13	858910.78	997904.89	3	kraj plotu

Ing. Kateřina SIROTKOVÁ
úředně oprávněný zeměměřič

MĚSTO
NEJDEK
(2)