

Dnešního dne byla uzavřena mezi

Městem Světlá nad Sázavou, se sídlem Světlá nad Sázavou, náměstí Trčků z Lípy čp. 18, IČO 00268321, zastoupeným starostou města panem Ing. Františkem Aubrechtem,

jako prodávajícím, na straně jedné

a

společností **Beja-invest s.r.o.**, IČO 29160537, se sídlem Balbínova 223/5, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. č. 294735, zastoupenou jednatelem společnosti panem [REDACTED]

jako kupujícím, na straně druhé

tato

K U P N Í S M L O U V A

I. Úvodní ujednání

1. Prodávající uzavřel s kupujícím dne 9.10.2020 smlouvu o rezervaci pozemků. Tou se prodávající zavázal, že pozemky v ní uvedené nebude po dobu 2 let nabízet třetí osobě a po vydání stavebního povolení na stavbu bytového domu, která by se na nich měla nacházet, pozemky prodá kupujícímu.
2. Vzhledem k tomu, že dne 3.5.2022 nabylo právní moci stavební povolení na stavbu shora uvedeného bytového domu, uzavírají prodávající s kupujícím tuto kupní smlouvu.

II. Předmětné nemovitosti

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:
 - a) **č.parc. 136/3** o výměře 1547 m²,
 - b) **č.parc. 136/19** o výměře 10 m²,

- c) **č.parc. 1094/2** o výměře 83 m²,
- d) **č.parc. 1843/1** o výměře 276 m²,
- e) **č.parc. 1843/2** o výměře 61 m²,

kteréžto nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001, obec a katastrální území Světlá nad Sázavou.

III. Dělení pozemků

Geometrickým plánem společnosti Chládek a Tintěra Havlíčkův Brod, a.s., Průmyslová 941, Havlíčkův Brod, vyhotoveným pod č. plánu 2439-125/2022 dne 3.11.2022 a touto smlouvou se pozemky č.parc. 136/3, č.parc. 136/19, č.parc. 1094/2, č.parc. 1843/1 a č.parc. 1843/2 v článku prvním uvedené dělí tak, že nově vznikají pozemky:

- **č.parc. 136/3** o výměře 1469 m², ostatní plocha/ostatní komunikace,
- **č.parc. 1094/2** o výměře 87 m², ostatní plocha/ostatní komunikace,
- **č.parc. 1843/1** o výměře 246 m², ostatní plocha/jiná plocha,
- **č.parc. 1843/2** o výměře 92 m², ostatní plocha/jiná plocha,
- **č.parc. 136/27** o výměře 74 m², ostatní plocha/ostatní komunikace.

IV. Převod vlastnictví, kupní cena

1. Prodávající prodává kupujícímu touto smlouvou v čl. II. nově vytvořené pozemky **č.parc. 136/3** o výměře 1469 m² a **č.parc. 1843/2** o výměře 92 m², včetně všech součástí a příslušenství a k nim se vztahujícím právům a povinnostem, to vše za dohodnutou kupní cenu ve výši 450,- Kč/m² + 21% DPH, tj. celkem 849.964,50 Kč a kupující předmětné nemovitosti do svého výlučného vlastnictví za tuto kupní cenu přijímá.

V. Způsob úhrady kupní ceny

1. Na úhradu kupní ceny se započítá rezervační poplatek ve výši 500.000,- Kč uhrazený prodávajícímu dle smlouvy o rezervaci pozemků ze dne 9.10.2020.
2. Dle vzájemné dohody účastníků bude zbylá výše dohodnuté kupní ceny 349.964,50 Kč uhrazena do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy na účet prodávajícího č. **78 – 7824410207/0100** vedený u KB, variabilní symbol 29160537.

3. V případě prodlení kupujícího s úhradou doplatku kupní ceny ve výši 349.964,50 Kč je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Podmínkou možnosti odstoupení od smlouvy je, že prodávající kupujícího o doplacení kupní ceny písemně zaurguje.
4. Úhrada kupní ceny je odkládací podmínkou účinnosti této smlouvy.

VI. Povinnosti kupujícího

1. Kupující se zavazuje zahájit stavbu bytového domu do 2 let od uzavření této kupní smlouvy a zkolaudovat ji do 4 let od uzavření kupní smlouvy. Bytový dům bude odpovídat stavebnímu povolení stavebního úřadu ve Světlé nad Sázavou č.j. MSNS/21342/2021/OSÚaÚP-6, resp. jeho případným budoucím změnám. Za každý započatý měsíc prodlení se splněním těchto povinností bude domluvena smluvní pokuta ve výši 150.000,- Kč. Pokud by prodlení trvalo déle než 18 měsíců, bude mít prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit. Pokud by došlo k odstoupení od smlouvy a prodávající se takovým úkonem obohatil v důsledku toho, že se stane vlastníkem rozestavěné stavby, bude mít kupující nárok na poskytnutí náhrady ve výši 50% obvyklé ceny takové rozestavěné stavby. Na takovou náhradu však má kupující nárok pouze v případě, že rozestavěná stavba bude provedena bez vad a v souladu se stavebním povolením.
2. Kupující se zavazuje zachovat přístup pro veřejnost k přechodu železniční trati Světlá nad Sázavou – Kácov na pozemku parc.č. 1094/2 a přístup a příjezd k nemovitosti parc.č.st. 431, parc.č. 738/1, 136/2, vše obec a katastrální území Světlá nad Sázavou. Přístup musí být zachován jak po dobu výstavby, tak časově neomezenou dobu po dokončení výstavby.
3. Pozemky pod komunikací, včetně stavby komunikace (povrch se předpokládá asfaltobeton) budou po dokončení stavby domu převedeny do vlastnictví prodávajícího za cenu 1,- Kč. Náklady na vyhotovení případného geometrického plánu uhradí kupující. Kupující si se zhotovitelem stavby této komunikace smluvně domluví záruční dobu v délce minimálně 5 let. Zároveň si s ním dohodne, že práva z vad této komunikace může uplatňovat i prodávající. To prodávajícímu při převodu vlastnického práva doloží. Kupující prodávajícímu v průběhu výstavby komunikace umožní její kontrolu.
4. Veřejné osvětlení vybudované pro osvětlení příjezdové komunikace a parkoviště bude po dokončení stavby domu převedeno do vlastnictví prodávajícího za cenu 1,- Kč. Kupující se s prodávajícím zavazuje jednat o výběru použitých svítidel. Kupující bude respektovat volbu svítidel ze strany prodávajícího za podmínky, že mu prodávající uhradí rozdíl mezi cenou uvažovaných a jím požadovaných svítidel.
5. Spolu s výstavbou bytového domu budou na převáděných pozemcích na náklady kupujícího vybudována parkovací místa v počtu odpovídajícím požadavkům územního

plánu města Světlá nad Sázavou. Užití těchto parkovacích míst může být vyhrazeno pro potřeby bytového domu.

6. Zahájením stavby se pro účely této smlouvy myslí takový stav rozestavěnosti, kdy je dokončena většina obvodových stěn jejího prvního nadzemního podlaží; nemusí však být provedeny všechny konstrukční vrstvy těchto stěn.
7. Kolaudací se pro účely této smlouvy myslí takový stav stavby, kdy je stavba dokončena. Pokud předpisy stavebního práva k možnosti užívání takové stavby vyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu, pak se kolaudací stavby myslí až jejich vydání. Podmínka kolaudace je splněna i v případě, že na stavbu bude vydáno povolení zkušebního provozu, předčasného užívání nebo jiné obdobné povolení.
8. V případě, že kupující převede své vlastnické právo k pozemkům na třetí osobu, bude povinen na tuto třetí osobu převést i shora uvedené povinnosti. Pokud tak neučiní je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.
9. Lhůty dle této smlouvy se prodlužují o dobu:
 - provádění případného archeologického výzkumu nebo záchranných archeologických vykopávek,
 - projednávání žalob třetích osob proti kupujícímu zpochybňující nabytí jeho vlastnického práva, resp. žalob kupujícího na určení jeho vlastnického práva k převáděným pozemkům na základě této kupní smlouvy,
 - trvání zásahu vyšší moci neumožňující zahájení nebo dokončení stavby bytového domu. O zásah plné moci ve smyslu této smlouvy se nejedná tehdy, pokud včasné splnění povinností v dohodnutých lhůtách lze zajistit překonáním ztížených podmínek, s většími náklady nebo s pomocí jiné osoby ve smyslu ust. 2006 odst. 1 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Vyšší moci jsou však živelné pohromy, které se podstatně dotknou převáděné nemovitosti, válka, a stav nebezpečí, nouzový stav nebo stav ohrožení státu podle zákona č. 240/2000 Sb., krizového zákona. Vyšší mocí je i výrazné zhoršení epidemiologické situace onemocnění COVID-19 oproti stavu, za kterého je tato smlouva uzavřena (taková okolnost se za vyšší moc ale považuje maximálně po dobu 1 roku).
10. Kupující bere na vědomí, že pro prodávajícího je splnění shora uvedených povinností podstatné. Závazek k jejich splnění prodávající zohlednil při stanovení kupní ceny. Porušení shora uvedených povinností by bylo důvodem k odstoupení od této smlouvy ze strany prodávajícího. Před případným odstoupením od smlouvy však prodávající kupujícího o splnění těchto povinností písemně upomene.
11. V případě odstoupení od této smlouvy ze strany kupujícího z jakéhokoliv důvodu má prodávající nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč. Tato smluvní pokuta bude uhrazena zápočtem vůči nároku kupujícího na vrácení části kupní ceny (rezervační zálohy) ve stejné výši.

VII. Práva a povinnosti vztahující se k předmětným nemovitostem

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech ke dni uzavření této smlouvy nevážnou žádné dluhy, zástavní práva či věcná břemena, nebo jiné právní povinnosti, ani jiné faktické vady, které by bránily jejich řádnému užívání, kromě věcného břemene zřizování a provozování vedení ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., k tíži pozemku č.parc. 136/3 zapsaného v části "C" listu vlastnictví č. 10001, kú. Světlá nad Sázavou.
2. Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti osobně prohlédl, s jejich stavem je srozuměn a v tomto stavu je kupuje.

VIII. Prohlášení a závazky smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela svéprávné a že zde není žádná okolnost, která by je omezovala v nakládání se svým majetkem, zejména omezovala v uzavření této smlouvy nebo úhradě kupní ceny.
2. Prodávající prohlašuje, že na něho nebyl podán návrh na zahájení exekuce či nařízení výkon rozhodnutí ani proti němu není zahájeno žádné soudní řízení, které by se týkalo nemovitostí. Prodávající rovněž prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, že zaplatil daň z nemovitostí a veškeré úhrady nákladů spojených s vlastnictvím a provozem nemovitostí a s jejich placením není v prodlení, že v důsledku daňového nedoplatku nevzniklo k nemovitostem zákonné zástavní právo, že k dnešnímu dni neexistuje dle jeho vědomosti spor, který by kupujícího omezoval či mu jinak ztěžoval volně užívat a nakládat s nemovitostmi.
3. Prodávající se zavazuje, že do dne účinnosti vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádná vlastnická práva, věcná břemena, nájemní práva, zástavní práva či jakékoliv jiné právní závazky. Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před datem podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem, spojené s vlastnictvím a užíváním nemovitostí, zavazuje se prodávající, že pohledávku uhradí, resp. jiné právo uspokojí sám.

IX. Řízení u katastrálního úřadu

1. Smluvní strany se tímto zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva mohl být proveden bez průtahů a co nejdříve po uzavření této smlouvy.

2. Smluvní strany se dále zavazují, že pokud katastrální úřad zamítne vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitostem do katastru nemovitostí nebo bude řízení o vkladu takového vlastnického práva do katastru nemovitostí zastaveno, poskytnout si navzájem maximální součinnost pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v souladu s touto smlouvou a provedou veškeré nezbytné právní a jiné úkony s tím související, zejména pak doplní či upraví tuto smlouvu do takové podoby, aby na jejím základě mohl být vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí proveden.

X. Předání předmětných nemovitostí

1. Předmětné nemovitosti jsou volně přístupné. Mezi stranami neproběhne jejich formální předání.
2. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy či zhoršení nemovitostí přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
3. Kupující smí případné úpravy předmětných nemovitostí zahájit až po zápisu jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí.

XI. Úhrada nákladů

1. Náklady na služby JUDr. Ondřeje Mála, advokáta, hradí prodávající.
2. Náklady na správní poplatek za řízení u katastrálního úřadu hradí prodávající.

XII. Zmocnění k řízení u katastrálního úřadu

1. Prodávající s kupujícím tímto zmocňují JUDr. Ondřeje Mála, Advokátní kancelář Havlíčkův Brod, Horní čp. 6, k zastupování v řízení o vkladu práv dle této smlouvy u katastrálního úřadu, zejména k provedení všech úkonů potřebných k povolení vkladu do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem, zejména k podání návrhu na povolení vkladu, a k přijímání všech písemností v řízení před katastrálním úřadem. Advokát JUDr. Ondřej Málek výše uvedené zmocnění přijímá.
2. Advokát podá návrh na vklad do katastru nemovitostí bez dalších pokynů smluvních stran po uzavření této smlouvy, příp. po splnění podmínek pro podání návrhu na vklad, které v ní jsou výslovně vyjádřeny.
3. Obdrží-li některá ze smluvních stran z katastrálního úřadu jinou informaci, než prostou informaci o zahájení řízení o vkladu práv, je povinna o této skutečnosti JUDr. Ondřeje Mála bez zbytečného odkladu informovat.
4. Informace v souvislosti se zpracováním osobních údajů advokátem jsou dostupné zde: http://ak-ma.cz/ochrana_osobnich_udaju.php. Advokát je oprávněn v této věci komunikovat nešifrovaným e-mailem.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Nebude-li tato smlouva podepsána v jeden okamžik za účasti všech smluvních stran, zmocňují smluvní strany JUDr. Ondřeje Mála, Advokátní kancelář Havlíčkův Brod, Horní čp. 6 k tomu, aby od těch, kteří smlouvu podepíší později, přijal jejich projev vůle – její akceptaci.
2. Prodávající se zavazuje tuto smlouvu zveřejnit v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí právem ČR. Pro rozhodování sporů z této smlouvy jsou příslušné soudy v ČR.
4. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

V dne

.....
Město Světlá nad Sázavou

.....
Beja-invest s.r.o.

.....
JUDr. Ondřej Málek

D O L O Ž K A

ke Kupní smlouvě:

Prodávající město Světlá nad Sázavou prohlašuje, že byly splněny náležitosti § 39, § 41 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb. Záměr prodat nemovitosti dle této smlouvy byl zveřejněn zákonným způsobem po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím zastupitelstva a uzavření této kupní smlouvy bylo projednáno a schváleno na zasedání Zastupitelstva města Světlá nad Sázavou dne 25.1.2023 – usnesení č. Z/8/2023.

Ve Světlé nad Sázavou dne:

.....
Ing. František Aubrecht - starosta