JUDr. Jana Wenigová, advokát, xxxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxxxx
IČO 40485854, DIČ CZ6157240903, tel/fax xxxxx
Komerční banka a. s., č. ú. xxxxx
----------xxxxxxxxxxxxxxxxx, ID datové schránky: ipzfwcf----------

K U P N Í S M L O U V A

uzavřená podle § 560, 1105, 2079 a násl. a § 2128 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

1. Statutární město Karlovy Vary, IČO 00254657, DIČ CZ00254657
se sídlem Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, PSČ 360 01
zastoupené primátorkou p. Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA
jednající vedoucím odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary
p. Ing. Rostislavem Matyášem
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., pobočka Karlovy Vary
účet č. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, VS 9542 00 2485

dále jen ***p r o d á v a j í c í ,***

a

2. Sedlecký kaolin a. s., IČO 63509911, DIČ CZ63509911
se sídlem č. p. 167, 362 25 Božičany
zapsaná v obchodním rejstříku u KS Plzeň, sp. zn. B 501
zastoupená předsedou představenstva p. Bc. Vojtěchem Zítkou, Bsc.
a místopředsedou představenstva p. Ing. Radomilem Goldem

dále jen ***k u p u j í c í .***

I.
Předmět převodu

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, ve vlastnictví **pozemek p. č. 79/20** (druh pozemku: trvalý travní porost; způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond) o výměře 8.192 m2 v **katastrálním území Počerny**, zapsaný na listu vlastnictví č. 1 pro prodávajícího u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary bez omezení vlastnického práva.

1.2. Předmět převodu je zatížen zemědělským pachtem podle pachtovní smlouvy ze dne 29. 1. 2020, podle níž změnou vlastnictví vstupuje nový vlastník do postavení propachtovatele a pacht lze vypovědět v 6měsíční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Kopii pachtovní smlouvy kupující převzal při podpisu této smlouvy.

II.
Stav předmětu převodu

Předmět převodu je podrobně popsán ve znaleckému posudku Ing. Jiřího Lodra, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ze dne 31. 5. 2022, č. 1596-22/2022, který určil jeho obvyklou cenu ve výši 446 Kč/m2, jehož kopii kupující převzal při podpisu této smlouvy.

III.
Obsah kupní smlouvy

3.1. Prodávající prodává straně kupující v čl. I uvedený předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství za celkovou kupní cenu ve výši 6 553 600 Kč a k tomu 21 % DPH ve výši 1 376 256 Kč, tedy celkem za **7 929 856 Kč** (slovy sedm milionů devět set dvacet devět tisíc osm set padesát šest korun českých) a strana kupující jej do svého vlastnictví kupuje a přijímá.

3.2. Strany se dohodly, že kupující nese ze svého veškeré náklady spojené s převodem, a to náklady spojené s přípravou prodeje ve výši 24 684 Kč (20 400 Kč + 21 % DPH 4 284 Kč), správní poplatek za vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí 2 000 Kč a odměnu advokátky JUDr. Jany Wenigové za přípravu a sepis této kupní smlouvy a návrhu na vklad, určenou advokátním tarifem č. 177/1996 Sb., v platném znění. Prodávající svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že celá kupní cena a náklady spojené s převodem byly uhrazeny před podpisem této kupní smlouvy.

3.3. Předmět převodu si strany nebudou předávat.

IV.
Závazek výstavby

4.1. Kupující se zavazuje na předmětu převodu (zakoupeném pozemku) vystavět stavby bytových domů - tzv. startovací dostupné rodinné domy v pasivním standardu - ve lhůtě pěti let ode dne nabytí vlastnictví a do konce této lhůty předložit prodávajícímu kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu nebo jiný úřední dokument prokazující splnění výstavby, např. doklad o přidělení čísla popisného.

4.2. Stavbami podle odst. 4.1. jsou stavebně zcela dokončené a funkční stavby včetně odkanalizování, odpovídající právním předpisům, zejména ustanovením vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

4.3. K zajištění závazku prodávajícího k výstavbě podle odst. 4.1. strany sjednávají níže uvedené závazky v čl. V až VIII.

V.
Smluvní pokuta

5.1. Pokud kupující nezahájí výstavbu podle čl. IV odst. 4.1. do 2 let od nabytí vlastnictví předmětu převodu, má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny bez DPH za každý i započatý rok prodlení se splněním této povinnosti.

5.2. Pokud kupující nedokončí výstavbu podle čl. IV odst. 4.1. do 5 let od nabytí vlastnictví předmětu převodu, má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 20 % z kupní ceny bez DPH.

5.3. Smluvní pokutu zaplatí kupující na písemnou výzvu prodávajícího.

VI.
Zákaz zatížení a zcizení

6.1. Strany zřizují k předmětu převodu zákaz zcizení a zatížení jako právo věcné, a to tak, že případné zcizení nebo zatížení prodávaného pozemku může být provedeno pouze s předchozím písemným souhlasem prodávajícího, pokud bude prokázáno, že jde o plnění závazku kupujícího k výstavbě podle čl. IV. odst. 4.1., např. zřízením zástavy pro čerpání úvěru na zamýšlenou výstavbu.

6.2. Udělení nebo neudělení souhlasu se zcizením nebo zatížením je vyhrazeno primátorce/primátorovi prodávajícího.

6.3. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu určitou 7 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

6.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci staveb uvedených v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy v době pěti let od nabytí vlastnictví předmětu převodu, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení tohoto zákazu zcizení a zatížení; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

VII.
Předkupní právo

7.1. Strany zřizují k předmětu převodu předkupní právo ve prospěch prodávajícího jako právo věcné s tím, že

a) pokud by kupující před splněním závazku výstavby podle čl. IV. odst. 4.1. hodlal předmět převodu převést jiné osobě včetně darování osobě cizí nebo blízké, nabídne prodávajícímu předmět převodu k odkoupení za stejnou kupní cenu, jako je sjednána v čl. III., tj. za cenu, za niž kupující pozemek od prodávajícího zakoupil bez dalších podmínek a výhrad, přičemž
b) kupující je povinen v takovém případě uvést předmět převodu do původního stavu, v jakém jej od kupujícího zakoupil, odstranit z něj všechny věci a všechny výsledky stavebních činností či terénní úpravy, základy, inženýrské sítě, přípojky a upravit jeho povrch apod. ve lhůtě 2 měsíců od obdržení písemné výzvy prodávajícího, a

c) pokud se tak nestane, může toto odstranění a vyklizení zajistit prodávající na náklady a účet kupujícího, přičemž o tyto náklady se snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi, a dále
d) kupující rovněž nahradí prodávajícímu částku za držbu předmětu převodu za dobu od nabytí vlastnictví předmětu převodu kupujícím do dne uvedení pozemku do původního stavu, a to ve výši nájemného stanoveného podle ceníku prodávajícího (není-li ceníku, tak ve výši nájemného v čase a místě obvyklé) jako kdyby po uvedenou dobu trval nájem. O tuto částku se rovněž snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi.

7.2. V případě přijetí nabídky prodávajícím se prodej nemovitosti uskuteční do čtyř měsíců od nabídky prodeje. Kupní cena bude snížena o náklady a náhrady uvedené odst. 7.1.

7.3. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou 7 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

7.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci staveb uvedených v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy na předmětu převodu v době pěti let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení tohoto předkupního práva; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

VIII.
Výhrada zpětné koupě

8.1. Strany zřizují k předmětu převodu výhradu zpětné koupě pro prodávajícího jako právo věcné s tím, že
a) nesplní-li kupující závazek výstavby podle čl. IV. odst. 4.1., může prodávající požádat kupujícího, aby mu předmět převodu převedl zpět do vlastnictví za stejnou kupní cenu, jako je sjednána v čl. III., tj. za cenu, za niž kupující pozemek od prodávajícího zakoupil bez dalších podmínek a výhrad, přičemž
b) kupující je povinen v takovém případě uvést předmět převodu do původního stavu, v jakém jej od kupujícího zakoupil, odstranit z něj všechny věci a všechny výsledky stavebních činností či terénní úpravy, základy, inženýrské sítě, přípojky a upravit jeho povrch apod. ve lhůtě 2 měsíců od obdržení písemné výzvy prodávajícího, a
c) pokud se tak nestane, může toto odstranění a vyklizení zajistit prodávající na náklady a účet kupujícího, přičemž o tyto náklady se snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi, a dále
d) kupující rovněž nahradí prodávajícímu částku za držbu předmětu převodu za dobu od nabytí vlastnictví předmětu převodu kupujícím do dne uvedení pozemku do původního stavu, a to ve výši nájemného stanoveného podle ceníku prodávajícího (není-li ceníku, tak ve výši nájemného v čase a místě obvyklé) jako kdyby po uvedenou dobu trval nájem. O tuto částku se rovněž snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi.

8.2. V případě uplatnění práva zpětné koupě prodávajícím se prodej nemovitosti uskuteční do čtyř měsíců od uplatnění. Kupní cena bude snížena o náklady a náhrady uvedené odst. 8.1.

8.3. Výhrada zpětné koupě se zřizuje na dobu určitou 7 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

8.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci staveb uvedených v čl. IV odst. 4.1. této smlouvy na předmětu převodu v době pěti let ode dne uzavření této smlouvy, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení této výhrady zpětné koupě; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

IX.
Další ujednání

9.1. Strana kupující bere dále na vědomí, že na předmětu převodu se nacházejí nebo mohou nacházet podzemní či nadzemní inženýrské sítě (zejména vedení elektřiny, plynu, vody, kanalizací) a zavazuje se, že při provádění zemních či jiných stavebních prací na předmětu prodeje zajistí vytýčení průběhu podzemních či nadzemních sítí tak, aby při provádění zemních či jiných prací nedošlo k jejich poškození.

9.2. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s technickým stavem předmětu převodu a předmět převodu v uvedeném stavu kupuje a přijímá, přičemž si s ohledem na stav předmětu převodu, umístění a polohu pozemků a jejich terénní uspořádání nebude činit vůči prodávajícímu žádné nároky z odpovědnosti za případné skryté vady předmětu převodu, které se na něm nacházejí nebo vyjdou kdykoliv později najevo, a tímto se uvedených nároků vůči prodávajícímu výslovně vzdává, zejména se vylučuje odpovědnost prodávajícího za případné sesuvy či posuvy půdy, nekvalitní podloží apod.

X.
Doručování

10.1. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemné korespondence jsou adresy stran uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy pro doručování bude strana, u níž došlo ke změně adresy, písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

10.2. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou s doručenkou. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, zejména doručení do datové schránky, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené

a) při doručování osobně: 1. dnem faktického přijetí oznámení příjemcem, nebo 2. dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, anebo 3. dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít;
b) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence: 1. dnem předání listovní zásilky příjemci, nebo 2. dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřebere či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě

doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování uvedená v souladu s odstavcem 1.,

c) při doručování datovou schránkou podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

XI.
Doložka platnosti právního jednání

Prodávající podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního jednání, jehož obsahem je převod nemovitých věcí (vztažmo k ustanovení § 39 a § 85 písm. a/ tohoto zákona), byly splněny. Záměr prodeje předmětu převodu byl v obci řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary od 13. 12. 2022 do 2. 1. 2023 a prodej byl schválen na 2. jednání Zastupitelstva města Karlovy Vary dne 4. 4. 2023 usnesením č. ZM/49/4/23 (příloha č. 1).

XII.
Společná a závěrečná ustanovení

12.1. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.

12.2. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky s podpisy stran na jedné listině.

12.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení smlouvy.

12.4. Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem registrace této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; tuto registraci zajistí prodávající.

12.5. Vlastnické právo k předmětu převodu podle § 10 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. přechází na stranu kupující na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu k okamžiku, kdy návrh na vklad bude doručen Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

12.6. Smluvní strany berou na vědomí poučení advokátky JUDr. Jany Wenigové podle čl. 7 odst. 1 etických pravidel České advokátní komory č. 1/1997 v platném znění, že právní služby spojené se sepisem této smlouvy byly poskytnuty straně

prodávající a jmenovaná advokátka je oprávněna této straně poskytnout právní služby i v případném sporu z této smlouvy; strana kupující má právo obstarat si vlastního kvalifikovaného právního zástupce v souvislosti s uzavřením této smlouvy.

12.7. Obě smluvní strany svým podpisem pod tuto kupní smlouvu zplnomocňují JUDr. Janu Wenigovou, advokátku se sídlem xxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx k zastupování v řízení o povolení vkladu věcných práv podle této smlouvy u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

12.8. Tato smlouva obsahuje **7 stran, 1 přílohu** a vyhotovuje se v takovém počtu, aby jedno podepsané vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bylo přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a každá strana obdržela jedno podepsané vyhotovení pro své potřeby.

12.9. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha
1. usnesení ZM K. Vary o prodeji č. ZM/49/4/23

V Karlových Varech dne

……
Statutární město Karlovy Vary
v plné moci Ing. Rostislav Matyáš
vedoucí odboru majetku města
Magistrátu města Karlovy Vary

V Karlových Varech dne

……..
Sedlecký kaolin a. s.
předseda představenstva Bc. Vojtěch Zítko, Bsc.

V Karlových Varech dne

……..
Sedlecký kaolin a. s.
místopředseda představenstva Ing. Radomil Gold