

Kupní smlouva o koupi nemovité věci  
se zřízením předkupního práva



MUVOP004HHN7

Město Vodňany, IČ: 00251984  
zastoupené starostou města panem Martinem Macháčem  
číslo účtu: [REDACTED]  
se sídlem nám. Svobody 18, Vodňany I, 389 01 Vodňany  
*dále jen jako „prodávající“*

a

Pan  
Lukáš Filip, r.č.: [REDACTED] narozen [REDACTED] 1989  
[REDACTED] 389 01 Vodňany  
*dále jen jako „kupující“*

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

**čl. I. Způsobilost**

- 1) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

**čl. II. Předmět smlouvy**

- 1) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. 751/12(dle KN) o výměře 453 m<sup>2</sup> (zahrada) v kat. úz. a obci Vodňany. Tato nemovitost je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Strakonice na LV č. 1 pro kat. úz. a obec Vodňany (dále jen „nemovitá věc“).

**čl. III. Kupní cena**

- 1) Prodávající převádí vlastnické právo k nemovité věci specifikované v čl. II. této kupní smlouvy kupujícímu a kupující uvedenou nemovitou věc kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu:

1 m<sup>2</sup> ve výši 2.663,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 1.206.339,- Kč  
(slovy: jedenmiliondvěstěšesttisícčtyřicetdevět korun českých).

**čl. IV. Způsob úhrady**

- 1) Celkovou kupní cenu ve výši 1.206.339,- Kč (slovy: jedenmiliondvěstěšesttisícčtyřicetdevět korun českých) je kupující povinen uhradit bezhotovostně na účet prodávajícího. Z celkové kupní ceny byl odečten rezervační

poplatek ve výši 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých) a zbývající část kupní ceny ve výši 1.196.339,- Kč (slovy: jedenmilionstodevadesátisícčtyřicetdevět korun českých) je kupující povinen uhradit na číslo účtu: [REDAKCE] var. symbol [REDAKCE], nejpozději do 10 (deseti) dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami.

- 2) Nedojde-li k úhradě kupní ceny ani ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne její splatnosti, dle odstavce 1 tohoto článku, je prodávající oprávněn od celé této kupní smlouvy odstoupit. Za porušení závazku kupujícího uhradit řádně a včas kupní cenu nemovité věci, které vedlo k odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího, sjednávají smluvní strany ve prospěch prodávajícího a k tíži kupujících, zavázaných společně a nerozdílně, smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, slovy: dvacetisíc korun českých.
- 3) Prodávající se zavazuje, že doručí tuto kupní smlouvu spolu s návrhem na vklad, příslušnému katastrálnímu úřadu, nejpozději do 10 (deseti) dnů od připsání celé kupní ceny na svém účtu.

#### **čl. V. Účel prodeje**

- 1) Prodávající seznámil kupujícího s tím, že nemovitá věc je určena aktuální územně plánovací dokumentací Města Vodňany k bydlení, přičemž prodávající má jako obec eminentní zájem na tom, aby na nemovité věci byla v dohledné době realizována výstavba objektů pro individuální bydlení. Výhradně za tímto účelem také prodávající nemovitou věc, za shora uvedenou kupní cenu, kupujícím prodává.
- 2) V souvislosti s uvedeným účelem prodeje se smluvní strany dohodly, na tom že kupující je povinen:
  - a) **nejpozději do 3 (tří) let od uzavření této smlouvy zajistit vydání pravomocného stavebního povolení (§ 115 stavebního zákona) na stavbu objektu pro individuální bydlení na nemovité věci, nebo nebude-li stavební povolení vyžadováno – vydání souhlasu příslušného stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby pro individuální bydlení na nemovité věci (§ 106 stavebního zákona),**
  - b) **nejpozději do 8 (osmi) let od uzavření této smlouvy zajistit, aby na základě stavebníkem povolené (ohlášené) stavby mohlo být započato s užíváním předmětné stavby pro bydlení umístěné na nemovité věci. Toto započetí s užíváním stavby, stavebník oznámí písemně Městu Vodňany.**
  - c) **dodržet níže uvedenou prostorovou regulaci a barevné řešení:**  
Regulace prostorová:
    - hlavní stavební objekt – rodinný dům - jednoduchého půdorysného tvaru (čtverec, obdélník, jednoduché L) bez prvků narušujících uliční linii (pouze hladká uliční fronta),
    - orientace hlavního hřebene je rovnoběžně s osou komunikace,
    - povinná uliční stavební čára (modrá) 5 m od uliční hrany pozemku – viz příloha č. 1,
    - stavební čára odstupů od sousedící parcely nepřekročitelná vně 3,5 m od hranice parcely (zelená) – viz příloha č. 1,

- max. přípustná zastavěnost parcely stavebními objekty je 40 %
  - výška zástavby
    - 1. NP + podkroví na parcelách č. 1 až č. 5 a č. 12 až č. 28 – viz příloha č. 1,
    - 1. NP + podkroví nebo 2. NP + podkroví na parcelách č. 6 až č. 11 – viz příloha č. 1,
  - střecha sedlová, polovalbová nebo valbová, se sklonem min. 40°,
  - doporučení: niveletu přízemí řešit nad úroveň okolního upraveného terénu na parcele
  - oplocení parcely na uličních stranách v celé délce do výšky 140 až 160 cm od nivelety chodníku, do výše 50 až 75 cm plná podezdívka, výše průhledné/poloprůhledné (nikoliv neplné - neprůhledné),
  - garáž nebude samostatným stavebním objektem, ale bude součástí hlavního stavebního objektu (součást hmoty rodinného domu),
  - pro každý byt bude vybudováno minimálně jedno parkovací stání na vlastním pozemku,
  - stavby plní doplňkovou funkci a parkovací stání musí být součástí zastavitelné plochy pozemku – viz příloha č. 1,
  - v případě realizace dřevostavby bude rodinný dům opatřen klasickou omítkou,
  - nepřípustné je umístování mobilních domů.
- Barevné řešení:
- bude použita umírněná barevnost fasád, nebudou vytvářeny barevné dominanty (kladné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče),
  - barevnost střešní krytiny v barvě cihlově červené nebo odstínech červené barvy.

- 3) V případě, že kupující poruší kterýkoli ze závazků uvedených v odstavci 2 tohoto článku, bude povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, slovy: dvěstěpadesát tisíc korun českých. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na okolnosti a účel využití nemovité věci považují výši smluvní pokuty za přiměřenou.
- 4) Poruší-li kupující závazek uvedený v odstavci 2 písm. a), b) nebo c) této smlouvy, bude prodávající rovněž oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### **čl. VI. Předkupní právo**

- 1) Smluvní strany sjednávají, že kupující (dlužník) je v případě jakéhokoliv zamýšleného převodu nemovité věci na třetí osobu (prodej, darování, směna, vklad do obchodní společnosti apod.) povinen nabídnout nemovitou věc ke koupi nejprve prodávajícímu (překupníkovi), proto smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo, jako právo věcné, ve prospěch prodávajícího, toto předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající (předkupník) je oprávněn nemovitou věc koupit zpět za kupní cenu, která se bude skládat:
- a) z prodejní ceny pozemku, tj. 453 m<sup>2</sup> ve výši 2.663,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 1.206.339,- Kč (slovy: jedenmilióndvěstěšesttisícetřicetdevět korun českých),

- b) z hodnoty oceněných nákladů spojených s realizací stavby rodinného domu (pokud již bylo s realizací stavby započato), které budou oceněny na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení se zavazuje pro tyto účely na své náklady zajistit kupující (dlužník).
- 2) Nabídka na koupi nemovité věci musí být kupujícímu učiněna písemně, přičemž lhůta stanovená k využití předkupního práva musí činit alespoň 120 (stodvacet) dnů od doručení nabídky prodávajícímu (předkupníkovi). Jestliže prodávající (předkupník) nabídku přednostní koupě ve stanovené lhůtě nevyužije nebo jestliže se svého předkupního práva před uplynutím lhůty písemně vzdá, bude kupující (dlužník) oprávněn převést nemovitou věc na třetí osobu.
  - 3) Pro případ porušení předkupního práva sjednávají smluvní strany ve prospěch prodávajícího (předkupníka) a k tíži kupujícího (dlužníka) smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč, slovy: dvěšestpadesáttisíc korun českých.
  - 4) Předkupní právo prodávajícího (předkupníka) se sjednává jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům kupujícího (dlužníka).
  - 5) Předkupní právo zanikne nejpozději dnem, kdy stavebník písemně oznámí Městu Vodňany započítí s užíváním předmětné stavby pro bydlení umístěné na nemovité věci v souladu s povolenou (ohlášenou) stavbou u příslušného stavebního úřadu. Prodávající (předkupník) se zavazuje, že na žádost kupujícího (dlužníka) vystaví prohlášení o zániku předkupního práva, na jehož základě bude provedený výmaz předkupního práva v katastru nemovitostí.

#### **čl. VII. Odstoupení od smlouvy**

- 1) Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě nebo z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
- 2) Okamžikem, kdy bude písemný projev vůle smluvní strany odstoupit od smlouvy doručený druhé smluvní straně, se smlouva od samého počátku ruší a smluvní strany ji nejsou nadále vázány. Smluvní strany budou v tomto případě povinny vydat si plnění do této doby poskytnutá na jejím základě ve lhůtě 90 (devadesáti) dnů od účinnosti odstoupení. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároků oprávněné strany na smluvní pokutu sjednanou za porušení povinnosti, jež je důvodem odstoupení.

## **čl. VIII. Prodávající**

1) Prodávající prohlašuje, že:

- nemovitá věc není zatížena žádným zástavním právem, předkupním právem, není přenechaný k užívání jiné osobě na základě nájmu nebo jiného právního důvodu a neváznou na ni ani jiná práva třetích osob,
- nemá žádné věřitele, kteří by převodem nemovité věci byli zkráceni v možnosti uspokojení svých pohledávek,
- převáděná nemovitá věc není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, exekučního řízení, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít,
- na hranici nemovité věci jsou umístěny inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, elektro přípojka, plyn, sjezd), které umožňují připojení budoucí stavby umístěné na nemovité věci,
- předá nemovitou věc kupujícímu ve stavu, v jakém se nacházela ke dni podpisu této kupní smlouvy,
- předá kupujícímu veškerou dokumentaci k převáděné nemovité věci, pokud tato dokumentace existuje.

## **čl. IX. Kupující**

1) Kupující prohlašuje, že:

- si nemovitou věc řádně prohlédl, seznámil se s jejím stavem, a tuto nemovitou věc přejímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy,
- uhradí celkovou kupní cenu a veškeré náklady spojené s prodejem nemovitosti specifikované v čl. II této kupní smlouvy (tj. náklady spojené se sepisem této smlouvy, správní poplatek z návrhu na vklad do katastru nemovitostí).

## **čl. X. Vklad do katastru nemovitostí**

- 1) Vlastnické právo k převáděné nemovité věci přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 2) Pokud katastrální úřad nezapiše na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamyšlenému předmětu převodu vložit.

#### **čl. XI. Závěrečná ustanovení**

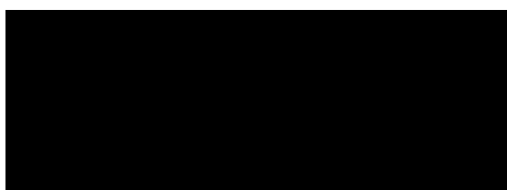
- 1) Sjednáním veškerých smluvních pokut v této smlouvě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody vzniklé jí porušením sankcionované povinnosti. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy k zaplacení oprávněná strana vyzve stranu povinnou.
- 2) Daňová povinnost bude splněna podle zákona.
- 3) Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Vodňany – Na Kameni – Situační zakres parcel.
- 4) Tato smlouva je sepsána v třech vyhotoveních s platností originálu. Každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení a zbývající je určeno pro řízení před příslušným katastrálním úřadem.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, a že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

#### **Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích**

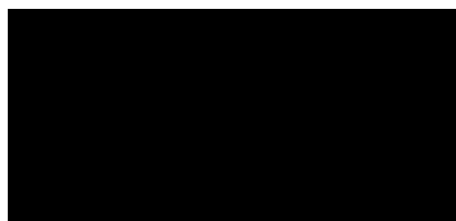
- Uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Vodňany usnesením č. 9 na svém zasedání dne 30. 10. 2023
- Záměr prodeje nemovitosti uvedené v čl. II byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vodňany dne 25. 7. 2023 a z úřední desky sejmuto dne 10. 8. 2023.

**29 -11- 2023**

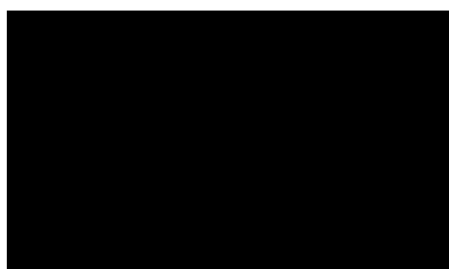
Ve Vodňanech dne .....



Martin Macháč  
starosta města



Lukáš Filip



**Příloha č. 1 - Vodňany – Na Kameni – Situační zázkes**

