

Číslo smlouvy: KS 0101/2024

## Smlouva o uzavření kupní smlouvy a smlouva o zřízení předkupního práva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**Společnost:** UNIT INVEST, spol. s r.o.  
se sídlem: Jamská 2488/65, 591 01 Žďár nad Sázavou  
IČO: 26227924  
DIČ: CZ26227924  
zastoupená: Markem Prokopem – prokuristou společnosti  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 38357  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Žďár nad Sázavou, č.ú. 86-4715720237/0100  
(dále jen "budoucí prodávající")

a

**město Žďár nad Sázavou**  
se sídlem: Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1  
IČO: 00295841  
zastoupené: Ing. Martinem Mrkosem, ACCA, starostou města  
(dále jen „Město“)

a

**Jméno a příjmení:** MUDr. Marie Jurdová  
RČ: 70 [redacted]  
Číslo OP: [redacted]  
Trvalé bydliště: [redacted] Žďár nad Sázavou [redacted]  
Číslo účtu: [redacted]  
Email: [redacted]  
Tel. číslo: [redacted]  
(dále jen „kupující“)

t a k t o:

I.

Prodávající je vlastníkem pozemku p.č. 7966/4, orná půda, ve výměře 220 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 7968/2, orná půda ve výměře 158 m<sup>2</sup>, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár (dále jen prodávané pozemky).

II.

1. Prodávající se zavazuje kupující odevzdat pozemek p.č. 7966/4, orná půda, ve výměře 220 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. 7968/2, orná půda ve výměře 158 m<sup>2</sup>, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár, a kupující se zavazuje pozemek p.č. 7966/4, orná půda, ve výměře 220 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. 7968/2, orná půda ve výměře 158 m<sup>2</sup>, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár od prodávajícího převzít a nabyt je do svého výlučného vlastnictví. Pozemky jsou prodávány za

účelem výstavby řadového rodinného domu (dále jen ŘRD) za dohodnutou kupní cenu ve výši Kč 2.357 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH. K této ceně bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši 21%, kupní cena tedy činí 1 078 044,66 Kč.

2. Kupující již zaplatila zálohu na kupní cenu ve výši 250.000 Kč na účet prodávajícího. Tato záloha bude započtena na úhradu kupní ceny. Doplatek kupní ceny ve výši 828 044,66 Kč se zavazuje kupující zaplatit do 30 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy bezhotovostně na účet prodávajícího č.ú. 86-4715720237/0100, v.s. 010124.

3. Pozemky jsou prodávány za účelem výstavby ŘRD v souladu s příslušným povolením, vydaným stavebním odborem Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou a kupující se zavazuje pozemky použít pouze k tomuto účelu a ŘRD na nich postavit.

4. Pozemky jsou prodávány se všemi součástmi a příslušenstvím, které bude tvořit zejména pilíř sloužící pro připojení el. energie a dále části vodovodních a kanalizačních přípojek od odboček z hlavních řadů těchto sítí. Prodávající upozorňuje kupující, že řízení o povolení inženýrských sítí pro obytnou zónu Vápenická, vedené u Stavebního odboru Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou, které bylo zahájeno pod č.j. SÚP/225/24/Ka-2 dne 2.2.2024 do doby uzavření této smlouvy nebylo ukončeno vydáním příslušného povolení ke stavbě těchto inženýrských sítí (včetně komunikací).

5. Prodávající dále prodává kupující přístřešek na popelnice, a to za kupní cenu, odpovídající ceně, vynaložené na vybudování tohoto přístřešku, kterou se zavazuje kupující zaplatit na základě daňového dokladu – faktury, která jí bude prodávajícím doručena na v záhlaví uvedenou e-mailovou adresu.

6. Obě smluvní strany se dohodly, že prodávající bezodkladně po té, co bude kupující zaplacená kupní cena za pozemky řádně a včas předá návrh na vklad vlastnického práva ke shora uvedeným pozemkům do katastru nemovitostí včetně vyhotovení Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

7. V případě, že kupující neuhradí sjednanou kupní cenu řádně a včas nebo řízení o povolení inženýrských sítí pro obytnou zónu Vápenická, vedené u Stavebního odboru Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou, které bylo zahájeno pod č.j. SÚP/225/24/Ka-2 dne 2.2.2024 nebude ukončeno povolením stavby těchto sítí, popřípadě povolením k užívání těchto sítí (včetně komunikací), je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se kupní smlouva od počátku ruší. Pokud dojde k odstoupení od této kupní smlouvy, zavazuje se prodávající vrátit uhrazenou zálohu ve výši 250.000 Kč na účet kupující, a to do 10 dnů ode dne zrušení této smlouvy.

8. Prodávající upozorňuje, že na prodávaném pozemku p.č. 7968/2, orná půda zřídil ve prospěch Města, jako oprávněného ze služebnosti za sebe a každého dalšího vlastníka pozemku na dobu neurčitou, právo odpovídající služebnosti, spočívající v povinnosti povinného ze služebnosti a každého dalšího vlastníka pozemku trpět na části pozemku p.č. 7968/2, orná půda v k.ú. Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou, vysazení stromů, zejména umožnění vstupu Města na pozemek po dobu a v nutném rozsahu pro vysazení stromu, jeho údržby, popřípadě jeho odstranění, a to v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu pro rozdělení pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku číslo 4869-57/2022.

9. Prodávající předá kupující geodeticky vytyčený pozemek do 10 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě do 10 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavby „Žďár nad Sázavou – Obytná zóna Vápenická“ (dopravní infrastruktura) v souladu se stavebním řízením, vedeném u Stavebního odboru Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou, které bylo zahájeno pod č.j. SÚP/225/24/Ka-2 dne 2.2.2024.

### III.

Město a Kupující sjednávají níže uvedené závazky, předkupní právo a smluvní pokuty:

1. Kupující se zavazuje do 60 dnů ode dne vydání dokladu o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky, kolaudační souhlas, popřípadě jiné pravomocné povolení užívání stavby rodinného domu) přihlásit k trvalému pobytu v řadovém rodinném domě, na prodávaných pozemcích postaveném a tento trvalý pobyt zde evidovat nejméně po dobu 10 let ode dne přihlášení. V případě, že kupující tento závazek nedodrží, sjednává se smluvní pokuta ve výši 10 000 Kč za každý celý kalendářní měsíc nesplnění závazku přihlášení k trvalému pobytu v řadovém rodinném domě na prodávaných pozemcích postaveném.

2. Pokud kupující nedoloží městu doklad o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas) nejpozději do 36 měsíců ode dne předání prodávaných pozemků (dále jen termín), sjednává se smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení se splněním sjednaného závazku. Pokud však kupující nesplní tento termín z důvodu nepředvídatelných, objektivních okolností, je oprávněna v dostatečném předstihu (alespoň 3 měsíce před uplynutím termínu) písemně požádat město o prodloužení termínu. Na prodloužení termínu nemá kupující právní nárok.

3. Kupující prohlašuje, že pozemky nekupuje za účelem jejich využití k jakémukoliv podnikání nebo ke zřízení místa (sídla) podnikání, a zavazuje se, že zajistí, aby po dobu do 10 let nebyly prodávané pozemky k podnikání nebo jako sídlo podnikání používány. Pokud by se prohlášení kupující, uvedené ve větě první tohoto odstavce ukázalo nepravdivým, a nebo, pokud by kupující jakkoli porušila svůj závazek, uvedený ve větě první tohoto odstavce, je město oprávněno vyúčtovat kupující smluvní pokutu ve výši 80 000 Kč. Město má vůči kupující právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

4. Kupující v plném rozsahu odpovídá za to, že bude její závazek, zakotvený v předchozích odstavcích splněn v každém případě, a to i kdyby prodávané pozemky jakkoli převedla (byť i z části) do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou – kupující je povinna zavázat všechny další vlastníky/spoluvlastníky prodávaných pozemků k jeho splnění. Pokud by tedy došlo k situaci, že by závazek, zakotvený v předchozích odstavcích nebyl splněn, je město oprávněno vyúčtovat kupující smluvní pokuty uvedené v předchozích odstavcích, a to tedy i v případě, že již kupující nebude vlastníkem pozemků, byť i z části, nebo budou pozemky ve spoluvlastnictví. Město má vůči kupující právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

5. Kupující prohlašuje, že prodávané pozemky kupuje za účelem zajištění svého bydlení, a proto se kupující zavazuje, že prodávané pozemky nebo jejich část nepřevéde do vlastnictví jiné osoby, anebo do spoluvlastnictví s jinou osobou do vydání doby právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo do vydání Oznámení o užívání stavby, vydaného na ŘRD na prodávaných pozemcích postaveném. Do uvedeného data se tedy nestane vlastníkem nebo spoluvlastníkem prodávaných pozemků nebo jejich částí jiná osoba, pokud s tím město nevysloví svůj souhlas. Pokud by kupující porušila svůj závazek uvedený ve větě první tohoto odstavce a prodávané pozemky nebo jejich částí převedla do vlastnictví jiné osoby, a nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou bez předchozího písemného souhlasu města, je město oprávněno vyúčtovat kupující smluvní pokutu, která bude stanovena takto: za každý den, o který budou prodávané pozemky nebo jejich částí převedeny do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou dříve – před uplynutím stanoveného termínu (tj. před právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo před vydáním Oznámení o užívání stavby, vydaného na RD na prodávaných pozemcích postaveném) zaplatí kupující městu smluvní pokutu v částce 1 000 Kč. Město má vůči kupující právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje. Pokud bude kupující žádat město o udělení souhlasu k převodu prodávaných pozemků nebo jejich částí do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou před právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo před vydáním Oznámení o užívání stavby, vydaného na RD na prodávaných pozemcích postaveném, je povinna svoji žádost řádně zdůvodnit a doložit tvrzené

skutečnosti. Na získání uvedeného souhlasu města k převodu prodávaných pozemků nebo jejich částí do vlastnictví jiné osoby nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou nemá kupující právní nárok.

6. K zajištění splnění závazku, vyplývajícího z odst. 5, čl. III. město a kupující tímto sjednávají předkupní právo a to jako právo věcné ve smyslu ustanovení § 2144 a násl. občanského zákoníku k prodávaným pozemkům, které jsou předmětem převodu podle této smlouvy s tím, že si město vyhrazuje, že kupující, pokud bude chtít koupené pozemky v budoucnu prodat, darovat nebo jinak převést vlastnické právo k prodávaným pozemkům, nabídne je nejprve Městu a to za kupní cenu, jak byla dohodnuta v čl.II. odst. 1 této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva, navýšenou o doloženou cenu rozestavěné stavby ke dni prodeje. Toto předkupní právo se sjednává do doby právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo do vydání Oznámení o užívání stavby, vydaného na řadový rodinný dům na prodávaných pozemcích postaveném. Zřízení předkupního práva ve prospěch města bylo schváleno na zasedání rady města Žďáru nad Sázavou na jednání, konaném dne 21.11.2022.

7. Zajištění shora uvedených závazků, předkupního práva a smluvních pokut bylo schváleno zastupitelstvem města Žďáru nad Sázavou na zasedání, konaném dne 15.12.2022, usnesením č.j. 294/2022/OP/ZM.

#### IV.

Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od této smlouvy v případě, že:

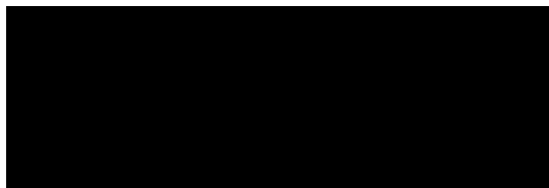
- kupující nezahájí výstavbu ŘRD na prodávaných pozemcích v době platnosti povolení, které bylo vydáno stavebním odborem MěÚ Žďár nad Sázavou
- kupující nejpozději do 36 měsíců ode dne předání prodávaných pozemků nedoloží městu doklad o užívání stavby (tj. protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky nebo kolaudační souhlas)

#### V.

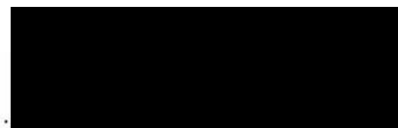
Kupující prohlašuje, že se seznámila zejména s technickými podmínkami výstavby, majetkoprávním řešením záměru a dalšími podmínkami, které jsou zveřejněny na webových stránkách města <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/vystavba-klafar/>.

Ve Žďáře nad Sázavou dne

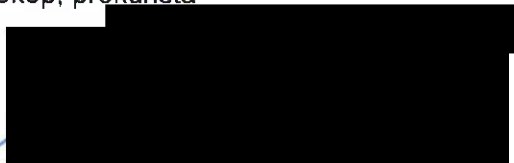
17. 04. 2024



**UNÍ INVEST, spol. s r.o.**  
Marek Prokop, prokurista



.....  
**MUDr. Marie Jurdová**



.....  
**Město Žďár nad Sázavou**  
Ing. Martin Mrkos, ACCA, starosta