

Kupní smlouva

(dále jen „smlouva“)

kterou dnešního dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), uzavírají:



1. Město Dačice

Krajířova 27, 380 13 Dačice I

IČO: 00246476

DIČ: CZ00246476

zastoupené starostou,  Milošem Novákem

bankovní spojení: 

jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“ nebo také „předkupník“)

a

2. Monika Kourková, r.č. 78

trvale bytem  Dačice

jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“ nebo také „dlužník“)

společně dále také jako „smluvní strany“

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

- pozemku p.č. 1971/46 o výměře 862 m², druh pozemku trvalý travní porost, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro katastrální území Dačice a obec Dačice (dále také jen „předmět koupě“).

1.2. Prodávající výslovně prohlašuje, že:

- a) součástí předmětu koupě dle čl. I. odst. 1.1. nejsou žádné stavby a podle jeho dosavadních zjištění pod předmětem koupě nejsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil (jeskyně) a předmět koupě nebyl a není vystaven ekologické zátěži způsobené člověkem,
- b) na předmětu koupě nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní vady či povinnosti, s výjimkou práv zřízovaných na základě této smlouvy a s výjimkou věcného břemene blíže specifikovaného v odstavci 1.3. a)
- c) vlastnické právo k předmětu koupě trvá i v den podpisu smlouvy.

- 1.3. Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že:
- a) z důvodu potřebného zasíťování pozemků byla dne 19.06.2024 uzavřena se společností EG.D, a.s. Smlouva o zřízení věcného břemene č.: JH-0014330077832/001-FIA a na základě ní je v katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy, evidované pod číslem řízení V-4138/2024-303.
 - b) na předmětu koupě nebo v jeho okolí se mohou nacházet archeologické nálezy.
- 1.4. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický, tak i právní stav předmětu koupě na základě provedené osobní prohlídky předmětu koupě, a proti tomuto stavu nemá žádných námitek.
- 1.5. Kupující prohlašuje, že má záměr na předmětu koupě zřídit stavbu rodinného domu (dále též jen „Stavba“), a to podle požadavků platného stavebního zákona a Zásad prodeje pozemků určených pro výstavbu soliterních rodinných domů v lokalitě Za Školou II v Dačicích schválenými na 22. zasedání Zastupitelstva města Dačice konaném dne 27. 4. 2022 usnesením 415/22/ZM/2022, s přílohou – Seznam pozemků určených k výstavbě soliterních domů – aktualizovanou dne 26.6.2024 usnesením Rady města Dačice 1036/45/RM/2024 (dále jen „Zásady“). Zásady jsou připojenou přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Kupující prohlašuje, že je mu znám celý obsah těchto Zásad.
- 1.6. Zřídit Stavbu se podle této smlouvy rozumí zkolaudovat stavbu rodinného domu, který kupující postaví na předmětu koupě, a to podle požadavků platného stavebního zákona (tj. vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí či jiného správního aktu umožňujícího trvalé užívání stavby rodinného domu).

Článek II. Předmět smlouvy

- 2.1. Prodávající na základě této smlouvy prodává (za úplaty odevzdává) kupujícímu předmět koupě dle této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a to v právním i faktickém stavu, v jakém se tento ke dni podpisu této smlouvy nachází, a umožňuje kupujícímu nabýt k němu vlastnické právo, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy. Kupující za podmínek stanovených touto smlouvou předmět koupě od prodávajícího, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a to v právním i faktickém stavu, v jakém se tento ke dni podpisu této smlouvy nachází, za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
- 2.2. Součástí předmětu koupě je i vodovodní přípojka, přípojka splaškové kanalizace a přípojka dešťové kanalizace, zasahující kromě převáděného pozemku p.č. 1971/46 i do pozemku p.č. 1971/52, který je a zůstává ve vlastnictví města Dačice.

Článek III. Kupní cena

- 3.1. Smluvní strany si ujednávají celkovou kupní cenu za předmět koupě **ve výši 2 172 240,00 Kč** (slovy: dva miliony sto sedmdesát dva tisíc dvě stě čtyřicet korun českých).
- 3.2. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu za převod vlastnického práva k předmětu koupě kupní cenu ve výši uvedené v odst. 3.1. tohoto článku a dále náklady spojené s návrhem na vklad práv do katastru nemovitostí na jeho účet č. [REDACTED] vedený u [REDACTED] pod VS: 9406000658 a to následujícím způsobem:
- a) část kupní ceny ve výši 43 445,00 Kč uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy (jako požadovanou jistotu),
 - b) zbývající část kupní ceny ve výši 2 128 795,00 Kč a náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí (tj. 2 000 Kč), **celkem tedy 2 130 795,00 Kč**, uhradí kupující prodávajícímu nejpozději do **tří měsíců** od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek IV. Předkupní právo

- 4.1. Kupující (dále také jako „dlužník“) v této smlouvě zřizuje ve prospěch prodávajícího (dále také jako „předkupník“) předkupní právo k předmětu koupě formou věcného práva ve smyslu ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku. Kupující, jako dlužník, se předkupním právem zavazuje, že v případě, kdy by chtěl předmět koupě v budoucnu zcizit ve prospěch třetí osoby (tzv. koupěchtivého), nabídne jej přednostně ke koupi předkupníkovi za ujednanou kupní cenu dle odst. 4.2. tohoto článku. Předkupní právo se zřizuje do doby, než dojde ke kolaudaci Stavby, kterou kupující zřídí na předmětu koupě, a to podle požadavků platného stavebního zákona (tj. vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí či jiného správního aktu umožňujícího trvalé užívání stavby rodinného domu).
- 4.2. Předkupník a dlužník se touto smlouvou společně dohodli odlišně od ustanovení § 2149 občanského zákoníku, že **v případě využití předkupního práva k předmětu koupě ze strany předkupníka, zaplatí předkupník dlužníkovi za předmět koupě kupní cenu ve výši 1 795 239,67 Kč**. Toto je cena, za kterou prodal předkupník předmět koupě dlužníkovi dle této smlouvy, snižená o daň z přidané hodnoty, kterou předkupník přizná příslušnému správci daně při prodeji předmětu koupě. Předkupník není pro případ budoucí koupě povinen splnit žádné další podmínky ani poskytnout žádné vedlejší plnění nabídnuté koupěchtivým.
- 4.3. Nabídku předkupního práva učiní dlužník předkupníkovi v písemné formě. Předkupník je poté povinen nabídku přijmout do tří měsíců od doručení nabídky a kupní cenu za předmět koupě, v případě využití předkupního práva, vyplatit dlužníkovi do jednoho měsíce po provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch předkupníka.

- 4.4. Dlužník se zavazuje pro případ realizace předkupního práva převést předmět koupě na předkupníka bez břemen a dluhů, vyjma věcného břemene uvedeného v čl. 1.3 této smlouvy.
- 4.5. Nevyužije-li předkupník předkupního práva, zůstává mu předkupní právo zachováno.
- 4.6. Předkupní právo formou věcného práva se zřizuje bezúplatně. Předkupník předkupní právo uzavřené formou věcného práva přijímá.
- 4.7. Výhrada předkupního práva zavazuje i dědice dlužníka.
- 4.8. Po splnění podmínky pro zánik předkupního práva dle odst. 4.1. tohoto článku vystaví předkupník dlužníkovi potvrzení o zániku tohoto práva, a to ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení bude pro dlužníka a druhé bude sloužit jako podklad pro výmaz zápisu předkupního práva z katastru nemovitostí. Poplatek spojený s výmazem předkupního práva na katastrálním úřadu hradí dlužník.

Článek V.

Výhrada zpětné koupě

- 5.1. Smluvní strany sjednávají k předmětu koupě výhradu zpětné koupě v souladu s ustanovením § 2135 a násl. občanského zákoníku, a to formou věcného práva, v následujícím rozsahu:
 - 5.1.1. Na základě výhrady zpětné koupě bude kupující povinen převést prodávajícímu předmět koupě za úplaty zpět, pokud je k tomu prodávající vyzve. Kupující vrátí prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím budou vyrovnány i užitky z peněz a plody z předmětu koupě snad vytěženy. **Pro případ zpětné koupě si smluvní strany výslovně sjednávají, že výše kupní ceny při zpětné koupi bude stanovena odlišně od ustanovení § 2135 občanského zákoníku, a to ve výši 1 795 239,67 Kč.** Toto je cena, za kterou prodal prodávající předmět koupě kupujícím dle této smlouvy, snižená o daň z přidané hodnoty, kterou prodávající přizná příslušnému správci daně při prodeji předmětu koupě.
 - 5.1.2. Výhrada zpětné koupě bude sjednána bezúplatně.
 - 5.1.3. Předmět koupě bude možné zatížit jen s předchozím písemným souhlasem prodávajícího. **Prodávající se zavazuje, že kupujícímu udělí souhlas s případným zatížením předmětu koupě za účelem zajištění úvěru u banky kupujícího, který bude sloužit k financování Stavby na předmětu koupě, a to na základě písemné žádosti kupujících.**
 - 5.1.4. Prodávající bude oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze v případě, že kupující nesplní závazek zřídit na předmětu koupě Stavbu do 15 let od účinnosti této smlouvy, resp. nedojde v této době ke kolaudaci Stavby na předmětu koupě, a to podle požadavků platného stavebního zákona (tj. vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí či jiného správního aktu umožňujícího trvalé užívání stavby rodinného domu).
- 5.2. Smluvní strany sjednávají, že výhrada zpětné koupě se uplatní (realizuje) takto:

- 5.2.1. Prodávající uplatní výhradu zpětné koupě písemnou výzvou doručenou kupujícímu.
- 5.2.2. Kupující je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě 180 dnů po obdržení písemné výzvy, předmět koupě vrátit prodávajícímu. Povinnost kupujícího vrátit předmět koupě prodávajícímu je splněna dnem, kdy dojde k zápisu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá a poplatek za vklad uhradí prodávající.
- 5.2.3. Po dobu existence výhrady zpětné koupě je kupující povinen pečovat o předmět koupě tak, aby nedošel zhoršení. Prodávající je oprávněn při převzetí předmětu koupě určit, zdali je předmět koupě v nezhoršeném stavu. Případnou pohledávku na náhradu škody je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny. Kupující je povinen uvést předmět koupě před jeho vrácením prodávajícímu do původního stavu, ve kterém jej od prodávajícího nabyl. Jestliže kupující předmět koupě do původního stavu neuvede, je prodávající oprávněn uvést předmět koupě do původního stavu sám, či tím pověřit třetí osobu, a to na náklady kupujícího. Takto vzniklé náklady je prodávající oprávněn započíst proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny.
- 5.2.4. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na prodávajícího dnem vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
- 5.2.5. Prodávající se zavazuje vrátit kupujícímu kupní cenu ve výši dle odstavce 5.1.1. za předmět koupě do 30 dnů ode dne doručení sdělení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího, a to bezhotovostně na bankovní účet kupujícího. Pohledávku na vrácení kupní ceny za předmět koupě není kupující oprávněn postoupit třetí osobě.
- 5.2.6. V případě, že by došlo ke zmaření vrácení předmětu koupě nebo zhoršení jeho hodnoty z důvodů, za které odpovídá kupující, je kupující povinen nahradit prodávajícímu škodu úhradou v penězích.
- 5.3. **Výhrada zpětné koupě zanikne, neuplatní-li prodávající výhradu zpětné koupě do dvaceti let od jejího zřízení nebo dojde-li ke kolaudaci Stavby, kterou kupující zřídí na předmětu koupě, a to podle požadavků platného stavebního zákona (tj. vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí či jiného správního aktu umožňujícího trvalé užívání stavby rodinného domu).** Po splnění jedné z těchto podmínek vystaví prodávající, na základě písemné žádosti kupujícího, potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě pro potřeby provedení výmazu z katastru nemovitostí. Poplatek za návrh na výmaz výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí platí kupující.

Článek VI. Odkládací podmínka

- 6.1. Smluvní strany sjednávají, že prodej a převod předmětu koupě do vlastnictví kupujícího je vázán na splnění odkládací podmínky blíže vymezené v odst. 6.2. tohoto článku.
- 6.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem úplného zaplacení celé kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den, kdy byla celá kupní cena připsána na bankovní účet prodávajícího.

- 6.3. Splnění odkládací podmínky dle odst. 6.2. tohoto článku prokáží smluvní strany navzájem, jakož i pro potřeby katastrálního úřadu písemným potvrzením (kvitancí) vystaveným prodávajícím, ve kterém prodávající potvrdí připsání celé kupní ceny dle čl. III. odst. 3.1. této smlouvy ve prospěch svého výše v textu uvedeného bankovního účtu.
- 6.4. Smluvní vztah touto smlouvou založený zaniká, nebude-li odkládací podmínka sjednaná v odst. 6.2. tohoto článku splněna **do tří měsíců** od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek VII.

Nabytí vlastnického práva

- 7.1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického a předkupního práva a výhrady zpětné koupě podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 7.2. Návrh na vklad vlastnického práva, předkupního práva a výhrady zpětné koupě, sjednaných jako věcná práva, bude podepsán prodávajícím bez zbytečného odkladu po splnění odkládací podmínky dle čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy, to jest po úplném zaplacení celé kupní ceny.
- 7.3. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje i na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.
- 7.4. Do doby provedení vkladu věcných práv podle této smlouvy jsou obě smluvní strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé smluvní strany nepřevést předmět koupě na třetí osobu, ani jej jakkoliv nezatížit nebo nesjednat k němu práva pro třetí osobu.
- 7.5. Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího dnem účinnosti této smlouvy.
- 7.6. Smluvní strany se dohodly, že na základě této smlouvy lze provést u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Jindřichův Hradec vklad vlastnického práva, předkupního práva a výhrady zpětné koupě, sjednaných jako věcná práva k předmětu koupě, do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající, a to bez zbytečného odkladu po splnění odkládací podmínky blíže specifikované v článku VI. a po úhradě nákladů spojených s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí kupujícím prodávajícímu. Způsob úhrady je blíže specifikován v článku III odst. 3.2. b).

Článek VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a Zásadami.
- 8.2. V případě, že kupující nedodrží závazné regulativy popsané v příloze č. 3 Zásad, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5% kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty zůstává právo prodávajícího na náhradu škody přesahující smluvní pokutu vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem úplného zaplacení celé kupní ceny, ne však dříve než dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k předmětu koupě nabyde kupující vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, a současně že příslušný návrh na vklad vlastnického práva může být Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Jindřichův Hradec, podán prodávajícím nejdříve v den nabytí účinnosti této smlouvy, to je nejdříve dnem úplného zaplacení kupní ceny sjednané v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy.
- 9.3. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný, oddělený závazek takovým novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, smluvní strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
- 9.4. V případě, že se na základě této smlouvy doručuje (zasílá písemnost) druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany – tedy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se navzájem neprodleně písemně informovat o změně adresy. Není-li písemně oznámena jiná adresa, má se za

to, že se jedná o adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem doručení všech písemností se rozumí osobní převzetí písemnosti adresátem nebo třetí den po uložení písemnosti na poště v případě, že adresát nebyl osobně zastížen, i když se o uložení nedozvěděl nebo den, kdy adresát odmítne převzetí písemnosti.

- 9.5. Město Dačice, ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Dačice na jeho 12. zasedání konaném dne 19.9.2024 pod č. usnesení 209/12/ZM/2024 nadpoloviční většinou hlasů, záměr uzavřít tuto smlouvu byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Dačice od 27.6.2024 do 27.7.2024, a tím byly ze strany města Dačice splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro platnost této smlouvy.
- 9.6. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy, a všech jejích případných dodatků, je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne podpisu smlouvy, které provede prodávající. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 9.7. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracovávání osobních údajů především na základě právního titulu plnění smlouvy ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679). V souvislosti s touto smlouvou je třeba plnit celou řadu zákonných povinností. Jedná se zejména o daňové, účetní a archivační povinnosti dle příslušných zákonů. V případě projednávání této smlouvy v zastupitelstvu města může být o těchto osobních údajích pořizován zvukový záznam. Při plnění těchto povinností dochází ke zpracování osobních údajů na základě titulu plnění právních povinností v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR. Veškeré další informace o ochraně osobních údajů je k dispozici na www.dacice.cz.
- 9.8. Jakékoliv změny obsahu této smlouvy mohou být činěny pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 9.9. Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení slouží jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva, předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako věcných práv do katastru nemovitostí.
- 9.10. Obě smluvní strany si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a s obsahem souhlasí, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy na základě své svobodné a vážné vůle.
- 9.11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující připojené přílohy:
- Příloha č. 1 - Zásady prodeje pozemků určených pro výstavbu solitérních rodinných domů v lokalitě Za Školou II v Dačicích, schválené zastupitelstvem dne 27.4.2022

V Dačicích dne 24. 09. 2024

V Dačicích..... 23. 09. 2024

Monika Kourková
kupující

 Miloš Novák, starosta města
za město Dačice
prodávající

Zásady prodeje pozemků

určených pro výstavbu solitérních rodinných domů

v lokalitě Za Školou II v Dačicích

dále jen „Zásady“

1. Strategické cíle:

- podpořit zlepšení bytové situace nabídkou dostupných stavebních ploch pro výstavbu rodinných domů,
- podpořit udržení a popřípadě dosáhnout zvýšení počtu obyvatel města
- zajistit určitou míru návratnosti vynakládaných prostředků na výstavbu inženýrských sítí pro financování výstavby dalších stavebních ploch,
- zabránit koupi parcely pro spekulativní účely.

2. Základní cena

Kupní cena za m² je stanovena ve výši 1985 Kč. Tato cena zahrnuje i daň z přidané hodnoty. Tato cena je cena stanovená pro rok 2022.

Kupní cena za m² pozemku bude vždy aktualizována k 28.2. příslušného roku o platnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem a bude zaokrouhlena na celé desetikoruny. Na základě tohoto proběhne aktualizace přílohy č. 1 Zásad – Seznam pozemků určených k výstavbě solitérních domů. Změnu ceny za m² pozemku na základě změny přílohy č. 1 odsouhlasí rada města zároveň se schválením zveřejnění záměru prodeje pozemků v lokalitě Za Školou II, který se uskuteční jako první v daném roce po 28.2.

Rada též odsouhlasí změnu přílohy č. 1 zároveň se schválením dalšího záměru prodeje pozemků, pokud dojde ke změně ve výčtu pozemků, které jsou v danou chvíli k dispozici k prodeji. To znamená, že z výčtu budou vyřazeny pozemky, které již nejsou ve vlastnictví města Dačice, nebo u kterých probíhají kroky směřující ke změně vlastnictví na základě žádostí o prodej pozemků z minulých kol prodeje.

3. Předmět prodeje

Předmětem prodeje podle těchto Zásad je 29 pozemků určených pro výstavbu solitérních rodinných domů. Dále jen „pozemků“. Seznam těchto pozemků tvoří přílohu č. 1 Zásad

Veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod a elektřina) a komunikace budou přivedeny až na hranici pozemků a jejich kolaudace proběhne nejpozději do 31.12.2023.

K prodáváným pozemkům bude zajištěn přístup z místní komunikace s asfaltovým povrchem, jež bude ve vlastnictví města Dačice.

Pozemky jsou určeny dle platného územního plánu města Dačice k individuálnímu bydlení v rodinných domech.

Pro lokalitu Za Školou II byla zpracována územní studie s podmínkami plošného a prostorového uspořádání staveb na jednotlivých pozemcích. Územní studie pro lokalitu je závazný dokument pro všechny nabízené pozemky.

4. Záměr prodeje

Záměr prodeje pozemků bude zveřejněn na úřední desce Města Dačice.

Součástí záměru prodeje bude: - Označení pozemku parcelním číslem a pořadovým číslem

- Minimální prodejní cena za m² pozemku
- Termín pro podání písemné žádosti o koupi pozemku
- Datum, čas a místo konání případné soutěže o stanovení ceny

Zájemce o koupi pozemku musí zaplatit jistota ve výši 2 % ze základní ceny pozemků. Jistota musí být složena na účet města Dačice v termínu vyhlášeném ve zveřejněném záměru prodeje. Složená jistota je zálohou na kupní cenu.

Kupující musí být pouze fyzická osoba.

5. Termín uzavření kupní smlouvy

Po vyhodnocení veřejné nabídky na prodej pozemků bude se zájemci uzavřena kupní smlouva, a to do dvou měsíců ode dne, kdy Město Dačice o prodeji předmětného pozemku rozhodne.

6. Podmínky výběru při více uchazečích o jeden pozemek

Každý uchazeč může v žádosti o koupi pozemku uvést kromě pozemku, o který má primárně zájem (dále „primární pozemek“) i náhradní pozemek, o který by měl uchazeč zájem, pokud by se mu nepodařilo získat primární pozemek (dále „náhradní pozemek“).

Uchazeč skládá jistotu ve výši stanovené pro primární pozemek.

V případě, že daný pozemek uvedl jako primární pozemek pouze jeden uchazeč, bude s tímto uchazečem jednáno jako s jediným zájemcem o pozemek a nebude přihlíženo k dalším případným zájemcům, kteří tento pozemek uvedli jako náhradní pozemek.

V případě, že o stejný primární pozemek a po vyloučení případů popsaných v předchozí větě i o náhradní pozemek projeví zájem více uchazečů, bude mezi uchazeči rozhodováno formou soutěže, která bude probíhat podle Směrnice rady města č. 2/2020 - Řád pro stanovení ceny formou soutěže.

Soutěže o stanovení cen jednotlivých pozemků, o které projeví zájem více uchazečů, budou probíhat podle pořadových čísel pozemků, a to ve vzestupném pořadí.

Každý žadatel může koupit v celé lokalitě Za Školou II v Dačicích pouze jeden pozemek.

7. Některé náležitosti kupní smlouvy

a. splatnost kupní ceny

Jsou možné dvě varianty způsobu platby:

- Kupní smlouva bude uzavírána s odkládací podmínkou. Kupní cena bude splatná jednorázově do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy.
- Kupní smlouva bude uzavírána se zřízením zástavního práva. Kupní cena bude splatná jednorázově do 3 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

b. předkupní právo

Kupní smlouvou na prodej pozemku bude zřízeno předkupní právo prodávajícího jako věcné právo, a to za cenu kupní stanovenou v kupní smlouvě, sníženou o daň z přidané hodnoty, kterou je město Dačice povinno uhradit při prodeji pozemků příslušnému finančnímu úřadu, a to do doby, než dojde ke kolaudaci stavby rodinného domu na prodávaném pozemku (případně podle požadavků platného znění stavebního zákona – do vydání kolaudačního souhlasu, či do oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby).

c. zákaz zcizení a další závazky

V případě, že bude kupní smlouva uzavírána se zřízením zástavního práva, bude zároveň se zástavním právem zřízen i zákaz zcizení, a to po dobu existence zástavního práva.

Dále se uchazeč zaváže, že po dobu existence zajištěného dluhu neumožní zápis nového zástavního práva na místo zástavního práva zřízeného ve prospěch města Dačice a dále, že nezajistí zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh.

d. právo zpětné koupě

Kupní smlouvou na prodej pozemku bude zřízeno právo zpětné koupě prodávajícího jako věcné právo, a to za cenu kupní stanovenou v kupní smlouvě, sníženou o daň z přidané hodnoty, kterou je město Dačice povinno uhradit při prodeji pozemků příslušnému finančnímu úřadu, a to pro případ, že v době 15 let nedojde ke kolaudaci stavby rodinného domu na prodávaném pozemku (případně podle požadavků platného znění stavebního zákona – do vydání kolaudačního souhlasu, či do oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby). Právo zpětné koupě zanikne též uplynutím doby 20 let od jeho vzniku. Město Dačice jako prodávající se v kupní smlouvě zaváže, že kupujícímu udělí souhlas s případným zatížením prodávaného pozemku za účelem zajištění úvěru u banky kupujícího, který bude sloužit k financování výstavby rodinného domu na pozemku, a to na základě písemné žádosti kupujícího.

e. poplatky spojené s vkladem a výmazem práv do a z katastru nemovitostí

Kupující uhradí správní poplatek za vklad vlastnického, předkupního, práva zpětné koupě a případně zástavního práva a zákazu zcizení do katastru nemovitostí a po splnění podmínek pro výmaz zástavního práva, předkupního práva, práva zpětné koupě a zákazu zcizení poplatek za výmaz těchto práv z evidence katastru nemovitostí.

8. Další podmínky prodeje pozemků budou stanoveny ve výzvě k podání nabídek.

9. **Přílohy** – Příloha č. 1 - Seznam pozemků určených k výstavbě solitérních domů

Příloha č. 2 - Koordinační situační výkres

Příloha č. 3 – Závazné regulativy



Tyto Zásady byly schváleny zastupitelstvem města dne 27.4.2022 usnesením č. 415/22/ZM/2022.

Příloha č. 1 – Seznam pozemků určených k výstavbě solitérních domů

pořadové číslo pozemku	parcelní číslo (dle katastru nemovitostí)	výměra v m ²	základní cena pozemku v Kč	výše požadované jistoty v Kč
7	1971/32	836	2 106 720,00	42 134
11	1971/36	802	2 021 040,00	40 421
13	1971/38	830	2 091 600,00	41 832
15	1971/40	805	2 028 600,00	40 572
18	1955/2	801	2 018 520,00	40 370
20	1954/1	813	2 048 760,00	40 975
24	1971/45	852	2 147 040,00	42 941
25	1971/46	862	2 172 240,00	43 445
27	1971/48	862	2 172 240,00	43 445
28	1971/49	848	2 136 960,00	42 739
29	1971/50	843	2 124 360,00	42 487
30	1971/51	846	2 131 920,00	42 638
31	1958/2	846	2 131 920,00	42 638
35	1923/1	866	2 182 320,00	43 646
36	1923/5	875	2 205 000,00	44 100

Příloha č. 3 - Závazné regulativy

Rodinné domy musí být umístěny na stavební čáře, jejíž poloha je patrná z výkresu prostorové a funkční regulace. Vzdálenost domu od hranice sousedních pozemků bude minimálně 3,5 m. Je dodrženo podmínky z územního plánu ohledně velikosti parcel a to 800–1200 m² pro volnou zástavbu.

Na pozemku budou umístěna dvě parkovací stání samostatně přístupná z veřejné komunikace. Za stání není možné považovat vjezd na stavební pozemek – veřejná část. Nepřípustná je výstavba přístřešků mezi domem a uliční čarou.

Nepřípustné jsou jakékoli formy srubových, roubených staveb a mobilních domů.

Výška oplocení v uliční části bude max. 150 cm, přípustné je doplnění zelení

1) Pozemky 21-34

Zástavba je navržena jako jednopodlažní, s možností půdní vestavby a s možným jedním podzemním podlažím.

Zastřešení objektu je možné sedlovou, valbovou, polovalbovou střechou se sklonem 25–40°.

2) Pozemky 7-16, 18-20, 35, 36

Zástavba je navržena jako jednopodlažní nebo dvoupodlažní bez možnosti půdní vestavby a s možným jedním podzemním podlažím.

Zastřešení objektu je možné plochou střechou, pultovou střechou se sklonem do 15°.