

Kupní smlouva

s ujednáním o zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě

jako práv věcných

Město Hranice

se sídlem Pernštejnské nám. 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice
zastoupené starostou Ing. Danielem Vitonským
IČO 00301311

jako „prodávající“

a

manželé **David Varmus, r. č. 89** [redacted] a **Denisa Varmusová, r. č. 88** [redacted]
oba bytem [redacted] Hranice [redacted] 753 61 Hranice

jako „kupující“

I.

Prodávající je dle ust. § 1 zák. č. 172/1991 Sb. výlučným vlastníkem nemovité věci zapsané na LV č. 1328 pro k. ú. Drahotuše, a to pozemku **parc. č. 1914/8**, zahrada o výměře 1093 m² (dále jen „nemovitá věc“).

Prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k této nemovité věci nepozbyl převodem na jinou osobu ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, že není omezen v nakládání s touto nemovitou věcí a je tudíž oprávněn k tomuto právnímu jednání.

II.

Prodávající prodává kupujícím nemovitou věc zapsanou na LV č. 1328, a to pozemek **parc. č. 1914/8**, zahrada o výměře 1093 m², v k. ú. Drahotuše, se všemi součástmi a příslušenstvím za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **2 248 301,- Kč** (slovy: dva miliony dvě sta čtyřicet osm tisíc tři sta jedna korun českých) včetně DPH.

Kupující prohlašují, že je jim znám stav prodávané nemovité věci, kterou na místě samém před podpisem této smlouvy zhlédli a že tuto nemovitou věc v tomto stavu do společného jmění manželů přijímají a kupují.

III.

Celou ujednanou kupní cenu v celkové výši **2 248 301,- Kč** včetně DPH uhradí kupující takto:

- a) Jistotu ve výši **100 000,- Kč** uhradí kupující před podpisem kupní smlouvy, což prodávající svým podpisem na této smlouvě stvrzuje.
- b) Doplatek kupní ceny ve výši **2 148 301,- Kč** uhradí kupující nejpozději do devadesáti dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy, a to na účet vedený u Komerční banky a.s., expozitura Hranice, č. ú. 19-0001320831/0100, variabilní symbol 7570000170, specifický symbol 33443.

Kupující se současně zavazují uhradit prodávajícímu náklady na ocenění pozemku ve výši **1 000,- Kč**. Tuto částku se kupující zavazují v plné výši uhradit do 90 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy posledním účastníkem, a to na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č. ú.: 1320831/0100, variabilní symbol 7570000170, specifický symbol 33443.

V případě, že kupující svým zaviněním prodávajícímu neuhradí ve výše uvedené lhůtě kupní cenu a náklady na ocenění pozemku či nepodepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy, prohlašují účastníci smlouvy, že prodávající je oprávněn ve smyslu ust. § 2001 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, od smlouvy odstoupit a kupující se zavazují uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty.

Kupující zaplatí náklady spojené s vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí nejpozději při jejím podpisu.

IV.

Kupující se zavazují, že nejpozději ve lhůtě do 24 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí zahájí stavbu rodinného domu dle projektové dokumentace zpracované v souladu s "Regulačním plánem Drahotuše nad Vápenkami" skupina B 2.01 a B 2.02. Zahájením stavby se rozumí takové práce, které jsou prováděny a směřují jednoznačně k realizaci stavby dle vydaného stavebního povolení (stavebního záměru) a schválené projektové dokumentace. V případě, že kupující stavbu rodinného domu nezahájí ve stanovené lhůtě, zavazují se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. Z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných kupujícími (přírodní vlivy, úmrtí apod.) mohou kupující požádat o prodloužení této lhůty a případně o prominutí smluvní pokuty. O prodloužení lhůty, příp. o prominutí smluvní pokuty rozhoduje zastupitelstvo města. V případě schválení bude uzavřen dodatek ke kupní smlouvě.

Kupující se dále zavazují zajistit právo k užívání rodinného domu nejpozději do 60 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Kupující jsou povinni dokončení stavby rodinného domu ohlásit stavebnímu úřadu. V případě, že kupující nebudou mít užívání stavby rodinného domu pravomocně povoleno ve výše uvedené lhůtě, zavazují se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. Z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných kupujícími (přírodní vlivy, úmrtí apod.) mohou kupující požádat o prodloužení této lhůty a případně o prominutí smluvní pokuty. O prodloužení lhůty, příp. o prominutí smluvní pokuty rozhoduje zastupitelstvo města. V případě schválení bude uzavřen dodatek ke kupní smlouvě.

V.

Smluvní strany se dohodly na zřízení předkupního práva ve prospěch prodávajícího jako práva věcného. Kupující jsou povinni pro případ jakéhokoliv zcizení převáděného pozemku třetí osobě nabídnout jej

prodávajícímu jako předkupníkovi ke koupi za stejných podmínek, za kterých jej nabyli.

Předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to do doby získání práva užívání stavby rodinného domu dle platných právních předpisů.

Smluvní strany se dále dohodly, že žádost o výmaz předkupního práva mohou podat kupující. Kupující jsou oprávněni po získání práva užívání stavby rodinného domu požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku předkupního práva. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

Smluvní strany se dohodly, že se předkupní právo zřizuje bezúplatně a kupující toto právo přijímají.

VI.

Smluvní strany se dohodly na sjednání výhrady zpětné koupě k převáděnému pozemku jako práva věcného, a to pro případ porušení lhůty pro zahájení stavby rodinného domu nejpozději do 24 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a dále pro případ porušení lhůty pro vznik práva k užívání stavby rodinného domu nejpozději do 60 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající je oprávněn uplatnit toto právo písemnou výzvou kupujícím ve lhůtě do 7 let ode dne právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí a kupující jsou povinni uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu na vrácení převáděného pozemku včetně jeho příslušenství a v nezhoršeném stavu.

Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou, a to do doby získání práva užívání stavby rodinného domu dle platných právních předpisů.

Smluvní strany se dále dohodly, že žádost o výmaz výhrady zpětné koupě mohou podat kupující. Kupující jsou oprávněni po získání práva užívání stavby požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

VII.

Prodávající prohlašuje, že upozornil kupující na veškeré vady prodávané nemovité věci, pokud jsou mu známy.

Prodávající dále prohlašuje, že na převáděné nemovité věci neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti kromě záznamu prodávajícího se z aktuálního výpisu z LV, kterým je věcné břemeno evidované v katastru nemovitostí V-240/2015-835 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s.

Kupující berou na vědomí, že na pozemek se vztahuje regulační plán "Drahotuše Nad Vápenkami" po vydání změny č. 1 a pozemek je určený pro stavby pro bydlení ve skupině B 2.01 a B 2.02.

VIII.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcných práv bude katastrálnímu úřadu prodávajícím

podán po úplném uhrazení kupní ceny a nákladů spojených se vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Kupující nabydou vlastnictví k převáděné nemovité věci vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

IX.

Prodávající prohlašuje, že právní jednání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Hranice č. 387/2024 - ZM 16 ze dne 12.09.2024, přičemž záměr prodeje byl vyvěšen na úřední desce po dobu 15 dnů před projednáním orgány města v době od 29.05.2024 do 31.07.2024.

Právní vztahy vznikající v souvislosti s touto smlouvou se budou řídit ustanoveními občanského zákoníku.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhou ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v registru smluv zveřejní prodávající, a to po jejím podpisu oběma smluvními stranami.

K převodu vlastnického práva dojde na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Změny a doplňky této smlouvy lze učinit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží prodávající, dva kupující a jedno vyhotovení bude předáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena vážně, svobodně, určitě, nikoliv pod nátlakem a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují účastníci své podpisy.

V Hranicích dne.....

V Hranicích dne

Za prodávajícího:

Kupující:

.....
Ing. Daniel Vitonský
starosta

.....
David Varmus

.....
Denisa Varmusová