

KUPNÍ SMLOUVA

S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE A ZÁKAZEM ZATÍŽENÍ A ZCIZENÍ A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

uzavřená na základě úplného a vzájemného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s ustanovením § 1257, § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále v textu jen „Občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami

Smluvní strany

1. Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

Příjemce:

Městský obvod Hošťálkovice
Rynky 277, 725 28 Ostrava – Hošťálkovice

zastoupený: Mgr. Jiří Jureček, starosta

IČO: 008 45 451
DIČ: CZ 008 45 451 (plátce DPH)
dále ve smlouvě jen „prodávající“ a „povinný ze služebnosti“

2. Jana Hynková

rodné číslo: [REDACTED]
adresa trvalého pobytu: Havraní 855/2C, Petřkovice, 725 29 Ostrava
Telefon, e-mail: [REDACTED]
dále ve smlouvě jen „kupující“ a „oprávněný ze služebnosti“

společně dále též označovány jako „Smluvní strany“

Článek I

Předmět převodu

Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, k.ú. Hošťálkovice zapsané na LV 889, a to (stavební pozemek č. 8 o celkové výměře 842 m²) parcelní číslo 1945/56 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 667 m² a parcelní číslo 1945/57 – orná půda o celkové výměře 175 m² (v dalším textu smlouvy jen „předmět převodu“).

Článek II

Předmět smlouvy

- Prodávající na základě této smlouvy prodává své nemovité věci – předmět převodu specifikované v čl. I této smlouvy, do vlastnictví kupujícího a převádí na něj vlastnické právo k těmto nemovitým věcem, včetně veškerých součástí a příslušenství.
- Kupující nemovité věci – předmět převodu, specifikovaného v čl. I této smlouvy, včetně veškerých součástí a příslušenství do svého vlastnictví kupuje za vzájemně dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. IV této smlouvy.

článek VI
Výhrada zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení

1. Smluvní strany si sjednávají ve smyslu § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k předmětu převodu výhradu zpětné koupě, a to jako právo věcné. Prodávající prodává předmět převodu uvedený v čl. I této kupní smlouvy s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu převodu, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedené v odst. 2 tohoto článku kupní smlouvy.
2. Kupující se zavazuje, že do tří (3) let od provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí podle této smlouvy, bude z jeho strany jako stavebníka, zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na předmětu převodu a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „souhlas s ohlášením“) nebo pravomocné stavební povolení, a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností. Pro případ, že v této lhůtě nebude vydán souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na kupujícího jako stavebníka a také započata stavební činnost, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujícím, a to do jednoho (1) roku od nedodržení této lhůty ze strany kupujícího.
3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího, a to nejpozději do čtyř (4) let od vzniku vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu podle této kupní smlouvy s tím, že prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany kupujícího nebude do tří (3) let od provedení vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí podle této smlouvy, vydán pravomocný souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na kupujícího jako stavebníka a dále nebude ve stejné lhůtě započata stavební činnost.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku vydání pravomocného souhlasu s ohlášením či pravomocného stavebního povolení, kde jako stavební bude vystupovat kupující a při faktickém započetí stavebních činností dle tohoto ohlášení nebo povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.
5. Veškeré přímé i nepřímé náklady, např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání kupní smlouvy spojené s převodem vlastnického práva zpět na prodávajícího ponese kupující.
6. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
7. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětu převodu, nezatížené jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle šedesát (60) kalendářních dní od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení předmětu převodu ze strany kupujícího je splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vrácení předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu převodu na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět převodu převedené zpět na prodávajícího v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dní do provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženého jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas. V případě, že k předmětu převodu bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či krukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba

oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny, je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

8. Prodávající a kupující tímto zřizují ve smyslu § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k předmětu převodu zákaz zcizení a zatížení, a to jakožto právo věcné. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává na dobu určitou, a to po dobu trvání výhrady zpětné koupě podle této smlouvy. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k předmětu převodu, ať již úplatně či bezúplatně. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem zatížit předmět převodu žádným věcným právem. V případě porušení této povinnosti se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny včetně DPH podle této smlouvy. Prodávající se zavazuje udělit kupujícímu souhlas se zatížením předmětu převodu bude-li zatížení předmětu převodu potřebné pro koupi předmětu převodu a/nebo výstavbu rodinného domu pro individuální bydlení.
9. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě (§ 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) a zákaz zcizení a zatížení (§ 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) bude zapsán ve veřejném seznamu.

Článek VII

Zřízení služebnosti

1. Povinný ze služebnosti prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemků parc. č. 1945/14 – ostatní plocha, parc. č. 1945/51 – ostatní plocha, parc. č. 1945/52 – ostatní plocha, parc. č. 1945/53 – ostatní plocha, parc. č. 2179/3 – ostatní plocha, parc. č. 2180/1 – ostatní plocha, parc. č. 2180/2 – ostatní plocha, parc. č. 2180/3 – ostatní plocha, parc. č. 2180/4 – ostatní plocha, parc. č. 2180/5 – ostatní plocha, vše v katastrálním území Hošťálkovice, obec Ostrava, okres Ostrava - město, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 889 vedeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava (dále jen „**Zatížené nemovitosti**“).
2. Oprávněný ze služebnosti prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemků parcelní číslo 1945/56 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 667 m² a parcelní číslo 1945/57 – orná půda o celkové výměře 175 m² (dále jen jako „**Oprávněné nemovitosti**“).
3. Povinný ze služebnosti tímto zřizuje k tíži své i všech budoucích vlastníků a spoluvlastníků Zatížených nemovitostí ve prospěch Oprávněných nemovitostí služebnost stezky a služebnost cesty na Zatížených nemovitostech, spočívající v:
 - a) právu oprávněného ze služebnosti chodit po Zatížených nemovitostech nebo se po nich dopravovat lidskou silou a právo, aby k oprávněnému ze služebnosti po Zatížených nemovitostech přicházely, odcházely nebo se lidskou silou dopravovaly jiné osoby,
 - b) právu oprávněného ze služebnosti jezdit po Zatížených nemovitostech jakýmikoli motorovými a nemotorovými vozidly a právo, aby k oprávněnému ze služebnosti přes Zatížené nemovitosti jakýmikoli motorovými a nemotorovými vozidly přijížděly a odjížděly jiné osoby (dále společností jako „**Služebnosti**“)

Práva ze Služebností jsou vykonatelná celoročně bez jakéhokoli omezení, a to v celém rozsahu Zatížených nemovitostí a všemi směry.

4. Služebnosti dle tohoto článku se zřizují jako bezúplatné, ad rem.
5. Oprávněný ze služebnosti práva ze Služebností přijímá.
6. Povinný ze služebnosti se zavazuje zdržet všeho, co vede k ohrožení výkonu práv odpovídajících Služebnostem. Povinný ze služebnosti bude udržovat Zatížené nemovitosti ve stavu umožňujícím oprávněnému ze služebnosti nerušený výkon jeho práv odpovídajících Služebnostem, zejména provádět řádnou údržbu a opravy cesty odpovídající Služebnostem. Oprávněný ze služebnosti bere na vědomí, že práva odpovídající Služebnostem jsou práva nevýlučná, tj., že vedle oprávněného ze služebnosti je oprávněn užívat Zatížené nemovitosti společně také povinný ze služebnosti a třetí

osoby, kterým povinný ze služebnosti umožní jejich užívání. Oprávněný ze služebnosti s tímto výslovně udílí souhlas.

7. Strany se dohodly na tom, že oprávněný ze služebnosti je povinen:
 - na Zatížených nemovitostech udržovat pořádek a čistotu v souvislosti s výkonem práva odpovídajícího Služebnostem,
 - vždy předem sjednat s povinným ze služebnosti jakýkoliv zásah do Zatížených nemovitostí, resp. do jejich povrchu.
8. Právo odpovídající Služebnostem vzniká dnem vkladu práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Do této doby jsou strany vázány svými projevy. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému Katastrálnímu úřadu.

článek VIII

Ostatní ujednání

1. Kupující se zavazuje, že nejpozději do šesti (6) let ode dne podpisu této kupní smlouvy předloží prodávajícímu kopii kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, kterou bylo povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu. Pro případ, že do šesti (6) let ode dne podpisu této kupní smlouvy nebude vydán kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobný dokument stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč, a to za každý rok prodlení se splněním této povinnosti. Sjednaná smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dní ode dne, kdy byl kupující k jejímu zaplacení prodávajícím vyzván.
2. Smluvní strany se dohodly, že doby splnění povinnosti kupujícího uvedené v čl. VIII odst. 1 této smlouvy, tedy povinnosti předložit prodávajícímu kopii kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, kterou bylo povoleno užívání rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu, je kupující povinen v případě úplatného i bezúplatného zcizení pozemku zajistit, aby prodávající byl třetí stranou příslušného převodu smlouvy a tato bude obsahovat povinnost nového vlastníka pozemku k dodržení podmínky do šesti (6) let ode dne podpisu této kupní smlouvy předložit prodávajícímu kopii kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, kterou bylo povoleno užívání rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje jeho právního nástupce k užívání rodinného domu. Pro případ, že kupující tuto povinnost poruší a nezajistí, aby prodávající byl třetí stranou příslušné převodní smlouvy a její součástí bylo přenesení povinnosti podle čl. VIII odst. 1 této smlouvy na právního nástupce kupujícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč, a to za každý rok prodlení, kdy nebude ve lhůtě dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy vydán kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobný dokument stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího nebo jeho právního nástupce k užívání rodinného domu. Sjednaná smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dní ode dne, kdy byl kupující k jejímu zaplacení prodávajícím vyzván.
3. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, **vyjma ustanovení čl. II této smlouvy, který nabývá účinnosti úhradou kupní ceny v souladu s čl. V této smlouvy.**
4. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupujícího na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, k.ú. Hošťálkovice, o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany žádají, aby veškeré nově vzniklé právní vztahy z této smlouvy vyplývající byly příslušným katastrálním úřadem vloženy do katastru nemovitostí.

5. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podepíší při podpisu této smlouvy společně kupující i prodávající. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu uhradí kupující.
6. V případě, že (i) se tato smlouva stane z jakéhokoliv důvodu neplatnou nebo nezpůsobilou pro provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, nebo (ii) pokud příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy, zavazují se smluvní strany do třiceti (30) dnů ode dne, kdy se kterákoliv ze smluvních stran dozví i o takové neplatnosti či nezpůsobilosti nebo o pravomocném zamítnutí rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, uzavřít mezi sebou na základě písemné výzvy učiněné jednou z nich novou bezvadnou kupní smlouvu, jejíž obsah bude, po odstranění zjištěných vad, ve všech podstatných ohledech odpovídat obsahu této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny učinit výzvu podle předchozí věty tohoto článku smlouvy tak, aby druhá smluvní strana měla možnost dodržet stanovenou lhůtu 30 dní. Kupní cena zaplacená podle této smlouvy bude v takovém případě považována za zálohu na úhradu kupní ceny dle nově uzavřené kupní smlouvy. Smluvní strany sjednávají toto ustanovení smlouvy jako samostatné ujednání, jehož platnost nebude nikterak dotčena případnou neplatností této smlouvy jako celku nebo některého jejího ustanovení. V případě, že nastane potřeba změnit pro vklad práva do katastru nemovitostí některá ustanovení této smlouvy, smluvní strany se zavazují, že tyto změny neprodleně provedou tak, aby mohl být vklad vlastnického práva povolen.

článek IX **Použití práva**

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a jeho prováděcích předpisů, v platném znění
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Smluvní strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.

článek X **Předání a převzetí předmětu převodu**

Smluvní strany se dohodly, že předmět převodu se má za předaný dnem provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy.

článek XI **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění v souladu se zákonem Prodávající.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných, postupně číslovaných a datovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy společně s návrhem na vklad vlastnického práva bude zaslán příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou plně svéprávné, obsahu této smlouvy porozuměly a tato smlouva odpovídá jejich svobodné, vážné a pravé vůli učiněné nikoliv v tísní za nápadně nevhodných podmínek.
4. Na důkaz pravosti a platnosti této smlouvy opatřují smluvní strany tuto smlouvu pod jejím textem svými vlastnoručními podpisy.
5. O uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Hošťálkovice usnesením č. 131/11z ze dne 17.6.2024.

V Hošťálkovicích dne:

V Hošťálkovicích dne:

PRODÁVAJÍCÍ



Mgr. Jiří Jureček, starosta

KUPUJÍCÍ



Jana Hynková

