

KUPNÍ SMLOUVA S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tito podle svých prohlášení svéprávní účastníci:

1. Město Tachov,

zastoupené starostou Mgr. Petrem Vránou
se sídlem v Tachově, Hornická 1695, IČO 00260231, DIČ: CZ00260231
na straně jedné jako prodávající

a

2. RAZKA develop s.r.o.,

zastoupená jednatelem Martinem Rejtharem a Ing. Janem Šmejkaem
se sídlem náměstí Republiky 86, 347 01 Tachov, IČ: 05016878, DIČ: CZ05016878
na straně druhé jako kupující t u t o

kupní smlouvu s výhradou zpětné koupě:

I.

Úvodní ustanovení

1. Město Tachov je na základě vlastního prohlášení vlastníkem pozemkové parcely č. 3165/12 o výměře 593 m² a pozemkové parcely č. 3165/13 o výměře 398 m², vše v katastrálním území Tachov. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro obec a kat. území Tachov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov.
2. Prodávající výslovně prohlašuje, že výše uvedené pozemkové parcely jsou určeny na základě Rozhodnutí č.j. 3922/2023 – OVÚP/TC SP 185 ze dne 08.12.2023 na stavbu „Bytové domy na p.p.č. 3165/1, k. ú. Tachov – Palackého ulice, dostavba lokality“.

II.

Předmět smlouvy, kupní cena

1. Město Tachov prodává touto kupní smlouvou pozemkovou parcelu č. 3165/12 o výměře 593 m² a pozemkovou parcel č. 3165/13 o výměře 398 m², vše v katastrálním území Tachov se vším příslušenstvím právním i skutkovým za dohodnutou smluvní cenu ve výši 495 500 Kč, slovy: čtyřistadevadesátpěttisícpětsetkorunčeských (základ daně) + 104 055 Kč, slovy: jednostočtyřtisícipadesátpětsetkorunčeských (DPH 21 %), tj. celkem 599 555 Kč, slovy: pětsetdevadesátdevěttisícpětsetpadesátpětsetkorunčeských společností RAZKA develop s.r.o., která tyto nemovitosti za shora uvedenou smluvní kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.
2. Kupní cena bude kupujícím uhrazena na účet prodávajícího č. 2688980287/0100 vs. 3111 po podpisu této kupní smlouvy před podáním návrhu na její vklad u příslušného katastrálního úřadu, nejpozději však do 90 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

3. Nebude-li kupní cena ve stanovené výši a lhůtě uhrazena, dohodli se účastníci na odstoupení od smlouvy s tím, že se smlouva od počátku ruší na základě písemného odstoupení jednoho z účastníků.

III. Prohlášení stran

1. Prodávající prohlašuje, že na uvedených nemovitostech neváznou žádné dluhy ani věcná břemena. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti dobře prohlédli, stav nemovitostí je mu dobře znám a výše uvedené pozemkové parcely do svého vlastnictví kupuje a přejímá.
2. Kupující se zavazuje, že si na vlastní náklady zajistí vytyčení kupovaných nemovitostí v terénu a nebude požadovat předání hranic pozemků od prodávajícího.
3. Obě smluvní strany se dohodly na předání předmětu smlouvy v den právních účinků vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Kupující prohlašuje, že stavbu povolenou na základě Rozhodnutí č.j. 3922/2023 – OVÚP/TC SP 185 ze dne 08.12.2023 dokončí do 3 let ode dne právních účinků vkladu této kupní smlouvy. Pokud kupující tuto svoji povinnost poruší, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč, slovy: padesát tisíc korun českých, která bude uhrazena na základě vystavené faktury a splatná do 60 dnů ode dne uplynutí výše uvedené lhůty, prodávající však není oprávněn od této smlouvy odstoupit. Současně se tato lhůta prodlužuje v případě, že bude stavba rozestavěna a na stavbě se bude pracovat, anebo když dojde k prodlení z důvodu, kterým není zavinění na straně kupujících, například prodlevy na straně distributora elektrické energie s napojením na distribuční soustavu, prodlevy subdodavatelů, prodlevy správních orgánů, pandemická situace apod. Lhůta se prodlužuje přiměřeně do dokončení stavby. Prodloužením lhůty nezaniká nárok na zaplacení smluvní pokuty.

IV. Výhrada zpětné koupě

1. Prodávající a kupující sjednávají ve smyslu § 2135 zák. č. 89/2012 Sb. výhradu zpětné koupě k pozemkovým parcelám č. 3165/12 a č. 3165/3 v katastrálním území Tachov, když prodávající prodává uvedený předmět smlouvy s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu smlouvy, s tím, že vrátí kupujícímu zaplacenou kupní cenu.
2. Právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění níže sjednaných podmínek:
 - nebude-li do šesti (6) let ode dne právních účinků vkladu této kupní smlouvy dokončena stavba na základě Rozhodnutí č.j. 3922/2023 – OVÚP/TC SP 185 ze dne 08.12.2023 a vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas na citovanou stavbu. Smluvní strany se zavazují, že pouze ve zdůvodněných případech, které vylučují jakékoli spekulativní úmysly nebo jednání, lhůtu pro uplatnění práva zpětné koupě prodlouží samostatným dodatkem k této smlouvě na nezbytně nutnou dobu, nejpozději však v zákonem stanovené lhůtě, a to při zachování sjednaných podmínek stávající smlouvy.
3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou, a to nejpozději do šesti (6) let ode dne zápisu vlastnického práva na kupujícího účastníka k předmětu smlouvy převáděného touto kupní smlouvou.
4. Smluvní strany sjednávají, že sjednané právo zpětné koupě se realizuje takto:

- Město Tachov písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Zároveň s tímto písemným uplatněním zašle kupujícímu kupní smlouvu, která bude v podstatných náležitostech odpovídat parametrům této kupní smlouvy, zejména ve výši kupní ceny.
 - Kupující je povinen zaslanou kupní smlouvu od prodávajícího podepsat oprávněným zástupcem (podpis nechat ověřit) a vrátit k rukám prodávajícího ve lhůtě do 30 dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího. Kupující se zavazuje učinit úkony nezbytné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího Města Tachova bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Pro případ, že kupující nevrátí prodávajícímu podepsanou kupní smlouvu spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího ve sjednané lhůtě, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jedentisíckorunděských) za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do pěti dnů ode dne po obdržení jejího vyúčtování kupujícím na účet prodávajícího.
 - Město Tachov vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět smlouvy v důsledku využití jeho práva zpětné koupě do devadesáti (90) kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Města Tachova k předmětu smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob.
 - V případě, že k předmětu smlouvy bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, o jehož zřízení bylo Město Tachov předem řádně písemně informováno, je Město Tachov oprávněné splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiná práva budou 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.
 - Město Tachov uděluje souhlas k přenechání shora uvedených převáděných pozemků do zástavy bance se sídlem nebo organizační složkou v ČR za účelem zajištění pohledávek banky za kupujícím z úvěrové smlouvy/úvěrových smluv, kterými budou kupujícímu poskytnuty peněžní prostředky za účelem financování výstavby na převáděných pozemcích, a to včetně zřízení dalších souvisejících práv, včetně zákazu zřízení a zatížení.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího. Kupující se zavazuje informovat případného právního nástupce o existenci práva zpětné koupě ve prospěch prodávajícího.
 6. V případě, že prodávající nevyužije svého práva zpětné koupě, zaniká toto věcné právo uplynutím sjednané lhůty. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro výmaz tohoto práva z katastru nemovitostí. Tuto součinnost jsou strany povinny si poskytnout i v případě, že bude vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas na stavbu dvou bytových domů na předmětu smlouvy. V takovém případě kolaudace obou dvou bytových domů se Město Tachov zavazuje podepsat dohodu o zániku práva zpětné koupě do 30 dnů od výzvy kupujícího.

7. Smluvní strany se dohodly, že adresy pro doručování pro účely této smlouvy jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Zásilka se považuje za doručenu třetího (3) dne poté, kdy se dostala do sféry vlivu adresáta (jak prodávajících, tak kupujících), a to i bez ohledu na to, zda zásilka byla fakticky převzata od poštovního doručovatele.

V.

Přechod vlastnictví

1. Vlastnictví, nebezpečí zkázy, právo na užitky, jakož i povinnost platit daně a poplatky z převáděné nemovitosti přecházejí na kupujícího účastníka dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov. Účastníci této smlouvy jsou však svými smluvními projevy vázáni od okamžiku podpisu této smlouvy.
2. Při schválení prodeje nemovitosti byl dodržen postup dle § 39 odstavce 1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. Prodej nemovitostí schválilo zastupitelstvo města dne 07.10.2024 v usnesení č. 16/350.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Účastníci kupní smlouvy si ponechají po jednom (1) výtisku podepsané smlouvy, jedno (1) vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva k výše uvedené nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Účastníci této smlouvy žádají, aby na jejím základě byl proveden zápis vkladu vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem na nabyvatele do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov.
3. Prodávající je oprávněn zveřejnit tuto smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí prodávající. Kupující je se zveřejněním kupní smlouvy včetně metadat srozuměn.
4. Účastníci této smlouvy souhlasí s tím, že v rámci zákona o svobodném přístupu k informacím, kterým je umožněna laická kontrola výkonu veřejné moci a nakládání s veřejným majetkem, může Město Tachov poskytnout informace (veškerý textový, příp. i grafický obsah) z této smlouvy žadateli o informace. Kupující výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby prodávající ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, shromáždil a zpracoval o kupujícím zejména jméno a příjmení, datum narození, adresu bydliště, a to v souvislosti s touto smlouvou. K jiným účelům nesmí být těchto údajů použito.
5. Výše označené smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

6. Kupní smlouva je platná ode dne podpisu posledního účastníka, je účinná ode dne jejího zveřejnění v registru smluv.

V Tachově dne **11 -11- 2024**

V Tachově dne **06 -11- 2024**

