



Kupní smlouva č. 0752/2024

uzavřená podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

1.1 Prodávající:

Město Kopřivnice

Adresa: Štefánikova 1163, 742 21 Kopřivnice

Zastoupeno: Bc. Adam Hanus, starosta

IČ: 00298077

DIČ: CZ00298077

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 1767241349/0800

(dále jen „prodávající“)

1.2 Kupující:

pan MDDr. Michal Jantač

Rodné číslo: 900808/0609

Bytem: sídl. Svobody 3553/54, 796 01 Prostějov

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

č. účtu: 291794321/0300

(dále jen jako „kupující“)

2. Úvodní ustanovení

- 2.1 Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. 572 o výměře 307 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště a parc. č. 573/1 o výměře 1576 m², ostatní plocha, jiná plocha, vše v k.ú. Kopřivnice (dále jen „pozemky“).
- 2.2 Tyto pozemky jsou k dnešnímu dni zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001, pro k.ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice.

- 2.3 Geometrickým plánem č. 4700-731/2024, který je nedílnou součástí této smlouvy, vyhotoveným Ing. Marcellem Vojtou, ověřeným úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem panem Ing. Vítem Krejčím, dne 18.10.2024, pod č. 731/2024, a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, dne 23.10.2024, pod číslem PGP-1737/2024-804, byla z pozemku parc. č. 573/1, o celkové výměře 1576 m² nově oddělena část pozemku parc. č. 573/1 díl „a“ o výměře 25 m², tento díl byl uvedeným geometrickým plánem sloučen do pozemku parc.č. 572. Dále byl uvedeným geometrickým plánem nově oddělen pozemek 573/4 o výměře 803 m² a vznikl pozemek parc. č. 573/1 o výměře 747 m², vše v katastrálním území Kopřivnice.

3. Předmět smlouvy

- 3.1 Předmětem smlouvy je koupě nemovitých věcí, nově vzniklých pozemků parc. č. 572 o výměře 332 m² a parc. č. 573/1 o výměře 747 m² vše v k.ú. Kopřivnice, specifikovaných v článku 2 odst. 2.1 a 2.3 této smlouvy (dále jen „předmět koupě“).
- 3.2 Prodávající se zavazuje převést předmět koupě do výlučného vlastnictví kupujícího a kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu kupní cenu.

4. Kupní cena a platební podmínky

- 4.1 Kupní cena byla určena dle znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem Ing. Hanou Petříkovou v celkové výši 1.402.700 Kč. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s obsahem tohoto znaleckého posudku.
- 4.2 Kupní cenu ve výši 1.402.700 Kč za předmět koupě zaplatí kupující převodem na účet prodávajícího uvedený v článku 1.1 této smlouvy, s uvedením variabilního symbolu VS 9125555271 do 30 dnů od podpisu této smlouvy.

5. Účel prodeje

- 5.1 Prodej pozemků dle této smlouvy se uskutečňuje za účelem zřízení stomatologické ordinace, a to v rozsahu výkonu povolání alespoň dvou zubních lékařů ve smyslu §7 odst. 3 zákona č. 95/2004 Sb., o podmínkách získávání a uznávání odborné způsobilosti a specializované způsobilosti k výkonu zdravotnického povolání lékaře, zubního lékaře a farmaceuta, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.2 Kupující se zavazuje, že pro splnění účelu této smlouvy:

- a. zahájí provoz stomatologické ordinace, a to v rozsahu výkonu povolání alespoň dvou zubních lékařů, do 6 let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy, tato povinnost kupujícího se považuje za splněnou doložením kolaudačního rozhodnutí, jímž bude užívání stavby stomatologické ordinace povoleno, prodávajícímu.
- b. v rámci provozu stomatologické ordinace (v rozsahu uvedeném výše) bude poskytovat i péči za účasti zdravotního pojištění, tj. zdravotní péči hrazenou ze zdravotního pojištění, a to po dobu 10 let od zahájení provozu stomatologické ordinace, za tímto účelem se kupující zavazuje předložit prodávajícímu na vyžádání smlouvu se zdravotní pojišťovnou.

Podmínka provozování stomatologické ordinace je splněna také tehdy, bude-li tato provozována právnickou osobou, kde bude mít kupující majetkový podíl

a/nebo bude statutárním zástupcem takové právnické osoby. Tato podmínka je splněna také v případě, že kupující případně právnická osoba, ve které má kupující majetkovou účast pronajme prostory ve stavbě za účelem provozování stomatologické ordinace (odst. 5.1).

- 5.3 Prodávající převádí vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího za účelem specifikovaným v odst. 5.1. a 5.2. tohoto článku a tuto smlouvu by neuzavřel, pokud by předmět koupě neměl být za tímto účelem využit.

6. Stav předmětu koupě

6.1 Prodávající prohlašuje, že

- a. nabyt a je dosud řádným vlastníkem předmětu koupě, přičemž do dnešního dne nebylo jeho vlastnické právo ničím zpochybněno ani zrušeno;
- b. není nijak omezen v právu nakládat s předmětem koupě;
- c. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy) vztahující se k předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se vlastnictví předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně;
- d. na předmětu koupě nevážnou žádná věcná práva třetích osob, a to zejména zástavní právo ani právo odpovídající věcnému břemeni, a to vyjma omezení zapsaných u předmětu koupě na příslušném listu vlastnictví;
- e. že na předmětu koupě nevážnou žádná obligační práva svědčící třetím osobám, mimo nájemní vztah založený nájemní smlouvou ze dne 1.1.1996, jejímž předmětem je nájem části předmětu koupě. Tento nájemní vztah bude ukončen k 31.12.2024, a to na základě dohod o ukončení nájemní smlouvy uzavřených dne 6.11.2024 a 8.11.2024 mezi prodávajícím a nájemci. Kopie nájemních smluv a dohod o ukončení nájmu poskytne prodávající kupujícímu při podpisu této smlouvy.

6.2 Kupující prohlašuje, že

- a. je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a oprávněn a schopen plnit závazky v ní obsažené;
- b. neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh;
- c. je mu dobře znám právní a faktický stav předmětu koupě.

- 6.3 Prodávající prohlašuje, že má záměr na nově vzniklém pozemku parc.č. 573/4 v k.ú. Kopřivnice, který sousedí s předmětem koupě, vybudovat stavbu komunikace včetně průchozího chodníku a odstavných parkovacích stání. Kupující se zavazuje, že po nabytí vlastnického práva k předmětu koupě, udělí prodávajícímu souhlas se záměrem, specifikovaným výše, ve smyslu § 184 odst. 2 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

7. Zákaz zcizení

- 7.1 Smluvní strany zřizují k předmětu koupě zákaz zcizení. Kupující, jako povinný ze zákazu zcizení se zavazuje nezcižit předmět koupě ve prospěch třetí osoby bez písemného souhlasu prodávajícího, jakožto oprávněného ze zákazu zcizení, a to žádným způsobem, ať už úplatně nebo bezúplatně.
- 7.2 **Zákaz zcizení se sjednává jako právo věcné**, jež bude zapsáno do katastru nemovitostí. Zákaz zcizení se sjednává bezplatně.
- 7.3 Zákaz zcizení se sjednává na dobu 8 let. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení podle tohoto článku dříve zanikne v okamžiku dosažení účelu prodeje, tj. vydáním kolaudačního rozhodnutí, kterým bude užívání stavby stomatologické ordinace na předmětu koupě povoleno.
- 7.4 Kupující je oprávněn po zániku zákazu zcizení požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení a požádat o výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem tohoto věcného práva z katastru nemovitostí hradí kupující.
- 7.5 Zákaz zcizení je uzavírán za účelem ochrany dosažení účelu této smlouvy specifikovaného v čl. 5 této smlouvy, když prodávající tímto plní svou povinnost uspokojování potřeby rozvoje zdraví svých občanů vyplývající z §35 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, přičemž smluvní strany považují jeho délku za přiměřenou.

8. Právo na odstoupení

- 8.1 Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy, za podstatné porušení této smlouvy se považuje zejména pokud:
 - a. Kupující v rozporu s čl. 5 odst. 5.2 písm. a. nezahájí provoz stomatologické ordinace v rozsahu výkonu povolání alespoň dvou zubních lékařů do 6 let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu koupě, to znamená nepředloží prodávajícímu kolaudační rozhodnutí, jímž bude užívání stavby stomatologické ordinace povoleno.
 - b. Kupující nezaplatí kupní cenu ve lhůtě dle čl. 4 odst. 4.2. této smlouvy.
- 8.2 V případě, že dojde ze strany prodávajícího k odstoupení od této smlouvy, jsou smluvní strany povinny poskytnout si nezbytnou součinnost za účelem zápisu změny vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího. Prodávající je povinen vrátit kupujícímu zpět již zaplacenou kupní cenu, příp. sníženou o započtené smluvní pokuty, do 30 dnů ode dne provedení zápisu vlastnického práva města Kopřivnice k předmětu koupě do příslušného katastru nemovitostí, a to na bankovní účet, ze kterého byla kupní cena prodávajícímu uhrazena. Odkládací podmínkou pro vrácení kupní ceny prodávajícím je výmaz zástavního práva financující banky kupujícího zatěžujícího předmět koupě a dalších věcných práv zřízených na předmětu koupě kupujícím. Po zapsání vlastnického práva k předmětu koupě zpět na prodávajícího a vrácení kupní ceny se smluvní strany vypořádají podle zásad vypořádání bezdůvodného obohacení.

9. Smluvní pokuty

- 9.1 Pokud kupující nesplní svou povinnost stanovenou mu v čl. 5. odst. 5.2 písm. a. je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: „pětsettisíckorunčeských“).
- 9.2 Pokud kupující nesplní svou povinnost stanovenou mu v čl. 5. odst. 5.2 písm. b. je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč (slovy: „dvěstěpadesátisíckorunčeských“).
- 9.3 Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody. Náhrada škody je vymahatelná v plném rozsahu vedle smluvní pokuty.
- 9.4 Jakoukoliv smluvní pokutu je prodávající oprávněn započíst oproti nároku kupujícího na vrácení uhrazené kupní ceny v případě odstoupení od smlouvy.
- 9.5 Smluvní strany považují výši smluvních pokut za přiměřenou vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti.

10. Převod vlastnického práva

- 10.1 Vlastnické právo k předmětu koupě nabude kupující v okamžiku zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 10.2 Společně s touto smlouvou podepíší smluvní strany návrh na vklad práv (vlastnické právo a zákaz zcizení) dle této smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „návrh na vklad“). Poplatek za vklad práv do katastru nemovitostí uhradí kupující. Návrh na vklad je oprávněn provést výhradně prodávající. Návrh na vklad se prodávající zavazuje podat nejpozději do 10 pracovních dnů od zaplacení kupní ceny kupujícím dle odst. 4.2 této smlouvy. Za tímto účelem bude mít originál této smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran v držení výhradně prodávající, a to až do doby podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost.
- 10.3 Prodávající se zavazuje, že do doby podání návrhu na vklad předmět koupě nezcizí a nezatíží žádnými právy třetích osob zejména právem zapisovaným do veřejného seznamu (služebností, reálným břemenem, nájemním právem, zástavním právem apod.).
- 10.4 V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad do katastru nemovitostí povolen.
- 10.5 Zápisem do katastru nemovitostí přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci a povinnost platit veškeré daně a poplatky spjaté s předmětem koupě.
- 10.6 Kupující bude předmět koupě užívat od okamžiku zápisu do katastru nemovitostí, nedojde k protokolárnímu předání.
- 10.7 Kupující avizuje, že zhotovení stavby specifikované v odst. 5.1 bude realizováno za pomoci bankovního úvěru. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu součinnost vyžadovanou úvěrující bankou, bude-li tato součinnost bankou vyžadována a lze-li takovou součinnost po prodávajícím spravedlivě požadovat. Toto ujednání nezavazuje smluvní strany k učinění změny této smlouvy.

11. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřely v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporu.

- 11.1 Tato kupní smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
- 11.2 Veškeré změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
- 11.3 Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslovně nezmiňuje.
- 11.4 Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a v účinnost dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv provede prodávající.
- 11.5 Prodávající prohlašuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Kopřivnice na svém zasedání dne 12.12.2024 usnesením číslo 271, když před tímto rozhodnutím byl záměr města prodat předmět koupě zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kopřivnice po zákonem stanovenou dobu, a to od 06.11.2024 do 25.11.2024.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha: Geometrický plán č. 4700-731/2024

V Kopřivnici dne 18.12.2024

V Kopřivnici dne 19.12.2024

Za kupujícího:

Za prodávajícího:

MDDr. Michal Jantač

Bc. Adam Hanus
starosta