

KUPNÍ SMLOUVA

S VEDLEJŠÍM UJEDNÁNÍM VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPE A PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

JAKO PRÁVY VĚCNÝMI

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(číslo smlouvy: č. MJ-SML/0893/2024)

SMLUVNÍ STRANY

1.

Město Jeseník

Se sídlem: Masarykovo náměstí 167/1, 790 01 Jeseník

IČO: 00302724

DIČ: CZ00302724

Zastoupeno: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou

Bankovní spojení: 86-7694150207/0100, Komerční banka a.s. Šumperk, expozitura Jeseník

ID datové schránky: whwbwm9

na straně jedné jako „**prodávající**“ nebo „**předkupník**“ v rámci předkupního práva

a

2.

Petr Weiser dat. narození xxxxxx 1984

Trvalé bydliště: xxxxxxxxxxxx, 790 61 Lipová-lázně

IČO: 86995286

DIČ: CZ8403115776

na straně druhé jako „**kupující**“ nebo „**povinný**“ v rámci předkupního práva

Čl. I.

Prohlášení o vlastnictví

- Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1313/208 o výměře 525 m², ostatní plocha v k.ú. Bukovice u Jeseníka, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001, pro obec Jeseník a katastrální území Bukovice u Jeseníka, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník (dále také označován jako „předmětný pozemek“).

Čl. II.

Předmět koupě

- Prodávající na základě této kupní smlouvy (dále také označována jako „Smlouva“) prodává kupujícímu za kupní cenu dohodnutou v čl. III. této smlouvy pozemek parc. č. 1313/208 o výměře 525 m², ostatní plocha v k.ú. Bukovice u Jeseníka (dále jen „předmět převodu“).
- Prodávající prodává předmět převodu kupujícímu v takovém stavu, s nímž byl kupující před podpisem této Smlouvy seznámen včetně veškerých součástí a příslušenství, jež se na něm ke dni podpisu této Smlouvy nachází.
- Kupující předmět převodu od prodávajícího za dohodnutou cenu kupuje a prohlašuje, že je seznámen s jeho právním a faktickým stavem, a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví, pro naplnění účelu koupě specifikovaného v čl. IV. Smlouvy, přijímá.
- Prodávající prohlašuje, že předmět převodu je zatížen věcným břemenem ve prospěch třetí osoby, tak jak je zapsáno v katastru nemovitosti:
 - smlouva o věcném břemeni umístění a provozování podzemní NN elektrické sítě společnosti ČEZ Distribuce a.s., jejíž kopie byla kupujícímu předána při podpisu Smlouvy. Kupující byl upozorněn, že zápisem vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku

do katastru nemovitostí na něj přechází v plném rozsahu práva a povinnosti vyplývající z uvedené smlouvy o věcném břemeni.

5. Prodávající dále prohlašuje, že mimo věcné břemene uvedené v odst. 4 tohoto článku Smlouvy nevážnou na předmětu převodu žádná jiná smluvní zástavní práva nebo jiné smluvní povinnosti nezapsané do katastru nemovitostí a není mu známa taková vada předmětu převodu, na kterou by byl povinen kupujícího zvláště upozornit. Prodávající se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy předmět převodu nikterak nezatíží jakýmkoliv novými právními povinnostmi.

ČL III.

Kupní cena a další platby

1. Kupní cena byla smluvními stranami sjednána ve výši **457 380 Kč včetně 21 % DPH** (slovy: čtyři sta padesát sedm tisíc tři sta osmdesát korun českých), z toho základ DPH činí 378 00,- Kč a DPH činí 79 380,- Kč. Kupní cena byla kupujícím v plné výši uhrazena před podpisem této Smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., **č. ú. 86-7694150207/0100**, pod variabilním symbolem **9410000405**. Prodávající svým podpisem níže stvrzuje přijetí kupní ceny.
2. Správní poplatek dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, za vklad práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

ČL IV.

Účel prodeje a koupě a z toho vyplývající závazky kupujícího

1. Prodávající předmět převodu dle Smlouvy kupujícímu prodává za účelem realizování a udržitelnosti podnikatelského záměru kupujícího spočívající ve **vybudování skladové haly (dále v této smlouvě jen jako „stavba“) a jejího následného užívání k účelům provozování polygrafické výroby a reklamní činnosti.**
2. Kupující se zavazuje, že nejdéle **do 5 let ode dne nabytí vlastnického práva** k předmětu převodu dle této Smlouvy, vybuduje a dokončí na předmětu převodu stavbu dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy, přičemž „dokončením“ se rozumí nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, není-li kolaudační souhlas vyžadován.
3. Stavba specifikovaná v odst. 1 tohoto článku Smlouvy musí být umístěna a vybudována v souladu s pravomocnými rozhodnutími, povoleními či souhlasy příslušných správních orgánů, vydaných ve vztahu k předmětné stavbě, případně dle jejich pravomocných změn.
4. Kupující se zavazuje, že **minimálně po dobu 5 let ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby**, není-li kolaudační souhlas vyžadován, bude **stavba nepřetržitě a řádně užívána** v souladu s podnikatelským záměrem, jenž je popsán rovněž v odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
5. Kupující je povinen oznámit písemně prodávajícímu datum nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby bez zbytečného odkladu, aby mohl prodávající následně vyhodnotit dodržení v tomto článku dohodnutých závazků kupujícího.

ČL V.

Vedlejší ujednání o výhradě zpětné koupě jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejší ujednání při této Smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku. Výhrada zpětné koupě se zřizuje

jako právo věcné a ujednání obsažená v tomto článku Smlouvy se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

2. Prodávající prodává předmět převodu kupujícímu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu koupě, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu uvedenou v čl. III. smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit pouze při splnění podmínky, že kupující nedodrží některý ze svých závazků stanovených v čl. IV. této smlouvy (umístění stavby a následná udržitelnost podnikatelského záměru).
3. Výhradu zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího nejpozději do jednoho roku po marném uplynutí lhůty stanovené pro splnění závazků kupujícího touto Smlouvou či jejím prodloužené případným dodatkem k této Smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku řádného splnění veškerých závazků kupujícího vyplývajících z této smlouvy, nejpozději však tak, jak je uvedeno v čl. VI. odst. 3. této smlouvy.
5. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět převodu zpět v nezhoršeném stavu a prodávající mu vrátí kupní cenu dohodnutou v čl. III. smlouvy; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené.
6. Smluvní strany se dohodly a kupující se tímto zavázal, že v případě, pokud budou na předmětu převodu od okamžiku převodu vlastnického práva na kupujícího na základě této Smlouvy do okamžiku uplatnění výhrady zpětné koupě provedeny nějaké stavební práce a úpravy, bude kupující povinen tyto odstranit, a to na své náklady, ledaže se smluvní strany této Smlouvy dohodnou jinak.
7. Nedohodnou-li se smluvní strany této Smlouvy jinak a kupující ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy mu do jeho sídla bylo doručeno oznámení o uplatnění výhrady zpětné koupě ze strany prodávajícího, na své náklady neodstraní z předmětného pozemku, veškeré stavební či jiné úpravy na něm provedené, s jejichž zachováním nevyjádří prodávající písemný souhlas, pak toto odstranění provede prodávající na náklady kupujícího, s čímž kupující podpisem této Smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Prodávající město Jeseník písemně uplatní sjednané právo vůči kupujícímu. Kupující se nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne doručení uplatnění práva prodávajícího ke zpětné koupě podepíše s městem Jeseník kupní smlouvou, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k nemovitosti uvedené v čl. II. této Smlouvy (dále jen „nemovitost“) nezátížené jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas. Povinnost vrácení nemovitosti je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch města Jeseníku k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním nemovitosti na základě předávacího protokolu. Kupující učiní všechna právní jednání nutná k tomu, aby vlastnické právo města Jeseník bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Město Jeseník vrátí kupujícímu kupní cenu za nemovitost do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vkladu vlastnického práva. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo město Jeseník předchozí písemný souhlas, je město Jeseník oprávněno 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 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 strana kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.
9. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz práva z katastru nemovitostí. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

Čl. VI.

Smluvní pokuta

(postup pro případ nesplnění jednotlivých závazků kupujícího dohodnutých smluvními stranami v čl. IV. této smlouvy)

1. Nevyužije-li prodávající, v případě že kupující nedodrží některý ze svých závazků stanovených v čl. IV. této Smlouvy (umístění stavby a následná udržitelnost podnikatelského záměru), své výhrady zpětné koupě dle odst. V. této Smlouvy, vyzve kupujícího k úhradě **smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny** uvedené v čl. III. Smlouvy, a to za každé jednotlivé porušení závazků kupujícího uvedených v čl. IV. smlouvy. Kupující se tímto zavazuje smluvní pokutu, k jejíž úhradě ho vyzve prodávající v souladu s touto smlouvou, uhradit. Částka účtovaná jako smluvní pokuta dle této smlouvy bude splatná do 30 dnů ode dne prokazatelného odeslání příslušné faktury, kterou se pokuta účtuje, kupujícímu.
2. Zaplacením smluvní pokuty závazky kupujícího dohodnuté v čl. IV. této smlouvy nezanikají a smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým bude prodloužena lhůta ke splnění závazků kupujícího o jeden rok.
3. Po marném uplynutí lhůty prodloužené dodatkem ke smlouvě (náhradní lhůta ke splnění závazků kupujícího) se opětovně užije postup dle článku V. (oprávnění prodávajícího využít výhradu zpětné koupě) a následně, v případě jejího nevyužití, se postupuje opět podle článku VI. odst. 1. a 2. (smluvní pokuta a prodloužení lhůty) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro splnění závazku může být dodatky prodloužena v celkové délce (v součtu dodatků) maximálně o tři roky oproti lhůtě stanovené touto smlouvou. Po marném uplynutí lhůty stanovené posledním možným dodatkem, jehož předmětem je prodloužení lhůty pro splnění závazku, má prodávající poslední možnost se rozhodnout, zda využije výhradu zpětné koupě dle čl. V. nebo zda vyzve kupujícího k úhradě poslední smluvní pokuty v souladu s čl. VI. odst. 1 této smlouvy, kdy po její úhradě automaticky zaniknou závazky kupujícího dohodnuté v článku IV. této smlouvy.
4. Kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu/y ujednanou v tomto článku Smlouvy bez ohledu na skutečnost, zda kupující zavinil porušení svých smluvních povinností, jejichž splnění je smluvní pokutou zajištěno.
5. Smluvní strany ujednaly, že prodávající je oprávněn vůči kupujícímu požadovat vedle smluvních pokut také i v celém rozsahu náhradu škody, která by mu byla způsobena v příčinné souvislosti s porušením smluvních povinností kupujícího (nebo jen některé z nich) zajištěných těmito smluvními pokutami.

Čl. VII.

Dohoda o předkupním právu

jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se dohodly na **zřízení předkupního práva** jako práva věcného ve smyslu ust. § 2144 občanského zákoníku k pozemku, jenž je předmětem převodu dle této Smlouvy ve prospěch oprávněného města Jeseník (dále jen „předkupník“) **na dobu určitou, a to do doby zániku veškerých závazků kupujícího dohodnutých v čl. IV. této Smlouvy.** V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k předmětu převodu vzniká povinnému (kupující strana dle této Smlouvy) povinnost nabídnout předmět převodu předkupníkovi ke koupi. **Toto předkupní právo se dle § 2140 občanského zákoníku sjednává i pro případy jakéhokoliv jiného způsobu zcizení.**
2. V případě zamýšleného úplatného převodu učiní povinný písemnou nabídku předkupníkovi oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. **Povinný si je vědom skutečnosti, že kupní smlouva, jejíž součástí je tato dohoda o předkupním právu, je závazná i pro jeho právní nástupce.** Povinný se na základě této dohody zavazuje koupěchtivého o tomto informovat a je povinen konkrétní ustanovení Smlouvy obsahující veškeré jeho závazky

jako kupujícího vůči předkupníkovi jako prodávajícímu a sankce plynoucí z jejich porušení doslovně opsat do smlouvy uzavírané s koupěchtivým.

3. Předkupník je povinen písemně se vyjádřit, zda nabídku přijímá či nikoliv, ve lhůtě čtyř měsíců od doručení nabídky. V případě, že nabídku přijme, uskuteční se koupě s tím, že smluvní strany (povinný a předkupník) se tímto dohodly, že kupní cenu předkupník zaplatí povinnému do 90 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch města Jeseník do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany ujednaly, že povinný je povinen současně s oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým doručit předkupníkovi písemné, úplné a pravdivé upozornění na všechna věcná a obligační práva, která zatěžují předmět převodu a obsah těchto věcných a obligačních práv třetích osob doložit originály smluv, na základě kterých tato práva vznikla. **Tato povinnost se vztahuje jak na práva zapsaná v katastru nemovitostí tak i nezapsaná.**
5. Smluvní strany ujednaly, že pokud kupující poruší svůj závazek obsažený v odst. 4 tohoto článku Smlouvy a neupozorní prodávajícího ve lhůtě pro uplatnění předkupního práva na existenci věcných nebo obligačních práv třetích osob, které zatěžují předmětný pozemek, je kupující povinen uhradit prodávajícímu na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 25 % z kupní ceny uvedené v čl. III. Smlouvy.
6. Smluvní strany ujednaly, že poruší-li povinný svou povinnost nabídnout předmětný pozemek předkupníkovi ke koupi a nastane-li skutečnost, že jako vlastník předmětného pozemku bude v katastru nemovitostí zapsán koupěchtivý, je povinný povinen uhradit předkupníkovi na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši částky odpovídající rozdílu mezi kupní cenou uvedenou v čl. III. Smlouvy a kupní cenou, kterou obdržel povinný od koupěchtivého; vždy je však povinný povinen uhradit předkupníkovi jako smluvní pokutu částku alespoň ve výši 25 % kupní ceny uvedené v čl. III. Smlouvy (tj. bude-li rozdíl kupních cen nižší než 25% kupní ceny uvedené v čl. III. Smlouvy, je povinný povinen uhradit předkupníkovi 25% kupní ceny uvedené v čl. III).
7. Postup upravený v tomto článku se obdobně použije i v případě, kdy by chtěl povinný převést na třetí osobu část nebo části předmětu převodu anebo podíl k němu či jeho části.

ČL VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv do katastru nemovitostí, podepsaný ze strany prodávajícího, podá kupující.
2. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu práv dle této Smlouvy zamítne, přeruší řízení nebo jinak nepovolí zápis vkladu, zavazují se obě smluvní strany bezodkladně odstranit nedostatky, které byly důvodem pro takové rozhodnutí katastrálního úřadu, a to včetně případného sepsání a uzavření nové kupní smlouvy, za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této Smlouvě.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány.
4. **Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je až do úplného splnění všech závazků kupujícího v ní dohodnutých právně závazná v celém svém rozsahu i pro všechny právní nástupce kupujícího.**

5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení a jedno je určeno pro potřeby Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Uveřejnění smlouvy v zákonné lhůtě zajistí prodávající.
8. Prodávající je povinen zpracovávat veškeré osobní údaje poskytnuté mu kupujícím pouze v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu této smlouvy, a to v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (Obecné nařízení GDPR).
9. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Záměr města prodat předmět převodu byl zveřejněn na úřední desce města od 8. 10. 2024 do 24. 10. 2024. Prodej předmětu převodu byl schválen Zastupitelstvem města Jeseníku dne 7. 11. 2024, usnesením č. UZ-95-5/24.

V Jeseníku dne 17. 12. 2024

V Jeseníku dne 17. 12. 2024

Prodávající:

Kupující:

.....
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

.....
Petr Weiser