



MVOTX00H0RPI



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Votice

IČO 00232963

se sídlem Komenského náměstí čp. 700, 259 17 Votice,
zastoupené starostkou města Ing. Ivou Malou
dále jako prodávající a oprávněný předkupník (na straně jedné)

a

pan **Milan Šedivý**

rodné číslo [REDACTED]

trvale bytem Pražská 140, 259 01 Votice

dále jako kupující a povinný dlužník (na straně druhé)

tuto

Kupní smlouvu

a

smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného

I. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků: parc. č. 610/1 trvalý travní porost, parc. č. 611/1, trvalý travní porost, a parc. č. 613, trvalý travní porost, vše v kat. území Votice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Benešově pro obec a katastrální území Votice.

V důsledku této skutečnosti výše uvedený vlastník prohlašuje, že jeho vlastnické právo je nesporné, a je proto oprávněn s těmito nemovitými věcmi volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.

II. Předmět prodeje

Prodávající touto smlouvou prodává se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím do výlučného vlastnictví pana Milana Šedivého, níže uvedenou nemovitou věc v katastrálním území Votice, která je předmětem této smlouvy:

pozemek parc. č. 613/2, trvalý travní porost, o současné výměře 4 389 m², který vznikl z dílu a (oddělený z pozemku parc. č. 610/1), z dílu b (oddělený z pozemku parc. č. 611/1) a z dílu c (oddělený z pozemku parc. č. 613), vše na základě geometrického plánu č. 2033-20/2024, který vypracoval Ing. Michal Jarůšek, a byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Benešově dne 5. 3. 2024 pod č. j. PGP-433/2024-201. Citovaný geometrický plán je nedílnou součástí této kupní smlouvy.

Kupující tento pozemek do svého výlučného vlastnictví kupuje.

Kupující a prodávající si vzájemně dohodli kupní cenu ve výši 500 Kč/m², to je celkem 2.194 500 Kč, bez DPH. Kupní cena je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, předmětem DPH.

Kupní cena včetně DPH činí celkem 2.655.345,- Kč.

Cena byla v tomto případě určena v souladu s § 39 odst. 2 zákona o obcích (ve spojení s § 38 odst. 1 a § 35 zákona o obcích) s tím, že účelem prodeje pozemku je vybudování a provozování zázemí pro sociální a zdravotní služby - domova se zvláštním režimem se stálou zdravotní a pečovatelskou službou a domova seniorů s gastrozázemím a službami v podobě ordinace lékařů různých oborů, a to jak pro objekt, tak pro město Votice, tj. ordinace lékařů, které budou využívat jak klienti domova, tak rovněž obyvatelé Města Votice tak, aby došlo ke zkvalitnění a zintenzivnění zdravotnické péče v městě Votice. Z tohoto důvodu nebyla zjišťována obvyklá cena pozemků podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Kupující je povinen pozemek využít k uvedenému účelu, provozovat či zajistit provozování zařízení, k zajištění splnění této povinnosti je v kupní smlouvě sjednáno předkupní právo ve prospěch města Votice.

Strana kupující výše uvedený předmět smlouvy za výše uvedenou dohodnutou kupní cenu a ve stavu, v jakém se v den prodeje nachází, do svého výlučného vlastnictví kupuje. Kupující se seznámil s výpisem z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 10001 v kat. území Votice a bere na vědomí zapsané údaje v tomto veřejném seznamu. Kupující si předmět smlouvy prohlédl a seznámil se s aktuálním stavem předmětu smlouvy, v tomto stavu jej bez výhrad kupuje a přijímá. Proávající a kupující se vzájemně dohodli, že předmět koupě bude kupujícímu předán do 14 dnů po zaplacení kupní ceny.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

Kupující je povinen zajistit na prodávaném pozemku výstavbu a vybudování domova se zvláštním režimem se stálou zdravotní a pečovatelskou službou a domova seniorů s gastrozázemím a službami v podobě ordinace lékařů různých oborů, a to jak pro objekt, tak pro město Votice (dále jen „Domova“), zajistit veškerá oprávnění pro provoz Domova a zahájit provoz Domova, včetně zahájení provozu ordinací lékařů, a to vše nejpozději do 5 let ode dne uzavření této kupní smlouvy.

Kupující je dále povinen provozovat, nebo zajistit provozování prostřednictvím třetí osoby, Domova včetně ordinací lékařů, které budou využívat jak klienti domova, tak rovněž obyvatelé Města Votice, po dobu nejméně 15 let ode dne uvedení Domova včetně ordinací do plného provozu.

Výstavbu objektu, v němž bude Domov provozován, je kupující povinen realizovat v souladu s právními předpisy a v souladu s aktuálně platným územním plánem Města Votice, dle zpracované projektové dokumentace prezentované prodávajícímu.

IV. Prohlášení o předmětu smlouvy

Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady prodávaného předmětu smlouvy, na něž by měl zvlášť upozornit stranu kupující, předmět smlouvy není zatížen výpůjčkou, na prodávané nemovité věci nevážnou žádná věcná břemena, dluhy, zástavní práva, či jiné právní závady. Proávající prohlašuje, že jeho dispoziční právo k předmětu smlouvy není nijak omezeno zákonem, soudem či správním rozhodnutím. Proávající prohlašuje, že u soudu nebo orgánu veřejné správy nebyla proti němu podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí ovlivnit převod předmětu smlouvy na kupujícího, a nejsou mu známy žádné jiné důvody, které by bránily uzavření této kupní smlouvy nebo by přivodily její neplatnost. Proávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy, které by zakládaly práva třetích osob ve vztahu k předmětu smlouvy, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu této smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

Smluvní strany berou na vědomí, že výměra převáděného pozemku je výměrou evidovanou v katastru nemovitostí, a pro případ, že by se v budoucnu na základě jakékoliv skutečnosti tato výměra zmenšila, nemá kupující právo na slevu z kupní ceny.

V. Zaplacení kupní ceny a ostatní náklady

Kupní cena činí 2 655 345 Kč, bude zaplacená bezhotovostním převodem na bankovní účet města Votic 19-032 008 5349/0800 pod variabilním symbolem 1044423, a to do deseti dnů od uzavření této kupní smlouvy. Den uskutečnění plnění je stanoven na den přijetí úhrady kupní ceny. Tímto bude splněna stranou kupující povinnost zaplatit celou kupní cenu podle této smlouvy.

Pokud by prodávající neobdržel ve stanovené lhůtě kupní cenu v plné výši, má prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit. Pokud nedojde k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí (pravomocné zamítnutí vkladu, kupující a prodávající se dohodnou na oboustranném odstoupení od smlouvy apod.), vrátí prodávající kupujícímu celou kupní cenu zaplacenou stranou kupující, a to do deseti dnů od obdržení písemné výzvy od strany kupující.

Prodávající a kupující se dohodli, že náklady spojené se smluvní dokumentací k převodu vlastnického práva k předmětu smlouvy podle vystavené faktury (2.000 Kč bez DPH) a správní poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a geometrický plán zaplatí kupující.

VI. Zřízení předkupního práva

Povinný jako dlužník tímto bezplatně zřizuje oprávněnému předkupníkovi předkupní právo jako právo věcné (ve smyslu § 210 a násl. občanského zákoníku) k pozemku uvedenému v čl. II. této smlouvy, které spočívá v povinnosti povinného z předkupního práva nabídnout předkupníkovi ke koupi pozemek parc. č. 613/2 v kat. území Votice, v případě, že povinný z předkupního práva bude chtít tuto nemovitou věc nebo její části prodat, směniti nebo jinak bezúplatně převést na třetí osobu. V případě zamýšleného převodu třetí osobě, je nabídnout předmět smlouvy ke koupi, a to za stejných kupních podmínek sjednaných v této kupní smlouvě, tedy, platí kupní cena ve prospěch oprávněného předkupníka ve výši 500 Kč/m², bez DPH, tj. při nezměněné výměře předmětu převodu ve výši 2. 194 500 Kč, bez DPH, včetně DPH za cenu 2.655.345,- Kč

Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do doby schválení provozu Domova včetně ordinací lékařů do trvalého užívání příslušnými správními orgány stavby popsané ve čl. III., tedy do vydání povolení užívání dokončené stavby, tzv. kolaudačního souhlasu. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí.

Nabídka musí být učiněna v písemné formě. Předkupník se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit dlužníkovi písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než tři měsíce od přijetí nabídky. Právo oprávněného z předkupního práva k pozemku parc. č. 613/2 v kat. území Votice zanikne nejpozději schválením stavby do trvalého užívání, pokud se smluvní strany následně nedohodnou jinak. Schválením stavby do trvalého užívání se rozumí den vydání kolaudačního souhlasu, příp. den vydání jiného písemného dokumentu, který v souladu s aktuálně platnými právními předpisy nahrazuje kolaudační souhlas. Povinný je povinen písemně informovat oprávněného o dokončení stavby, a to nejpozději do 15 dnů od řádného dokončení stavby. V případě zániku předkupního práva za podmínek shora uvedených se smluvní strany zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost k výmazu předkupního práva jako věcného práva z katastru nemovitostí.

Předkupník toto předkupní právo přijímá.

Účastníci se výslovně dohodli, že předkupní právo dle této kupní smlouvy zavazuje i dědice kupujícího.

V případě využití předkupního práva nabude prodávající předmětný pozemek včetně všech součástí a příslušenství a včetně veškerého zhodnocení, včetně stavebních úprav. Za zhodnocení předmětného pozemku nemá kupující ani třetí osoba nárok na žádnou náhradu.

Účastníci se dále dohodli, že předkupní právo ve prospěch kupujícího se vztahuje i na jiné způsoby zcizení předmětného pozemku parc. č. 613/2 v k. ú. Votice ve smyslu § 2140 odst. 2 občanského zákoníku, a dlužník je povinen nabídnout předmětný pozemek ke koupi předkupníkovi i v případech jiného způsobu zcizení než prodejem, např., nikoliv však výlučně při darování, směně, smlouvě o dílo, vkladu do základního kapitálu společnosti, poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, zajišťovacím převodu, apod., a to za podmínek této smlouvy.

Předkupní právo dle této smlouvy dopadá i na případný převod či jiné zcizení části pozemku parc. č. 613/2 v k. ú. Votice, v takovém případě je kupující povinen nabídnout prodávajícímu ke koupi za podmínek dle této smlouvy celý pozemek parc. č. 613/2.

VII. Vklad do katastru nemovitostí

Kupující nabude vlastnictví k předmětu smlouvy a oprávněný nabude zřízení předkupního práva zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky zápisu k okamžiku, kdy návrh na zápis bude doručen Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, do té doby jsou smluvní strany svými právními úkony vázány. Tímto dnem přecházejí na stranu kupující veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, včetně povinnosti platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená s vlastnictvím prodávávaného pozemku.

Smluvní strany se dohodly, že pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva a zřízení věcného břemene k předmětu smlouvy pravomocně zamítnut,

účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázáni svými projevy prodat a koupit předmětnou nemovitou věc a zřídit věcné břemeno za podmínek původně dohodnutých a zavazují se pro tento případ ke vzájemné součinnosti uzavřít do 10 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného stejného obsahu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu.

Účastníci při podpisu této smlouvy podepíší příslušný návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího a zřízení věcného břemene k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí.

Podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva a zřízení předkupního práva do katastru nemovitostí zajistí město Votice, a to nejdéle do deseti dnů po připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího.

Smluvní strany se dohodly, že vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov nemají vůči sobě žádných pohledávek a do budoucna nebudou vůči sobě uplatňovat jakékoliv nároky týkající se předmětné nemovitosti.

VIII. Schvalovací doložka

Město Votice prohlašuje, že v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, Zastupitelstvo města Votic schválilo prodej a předkupní právo předmětu smlouvy, uvedeného ve článku II., na svém zasedání dne 19. 2. 2024, usnesením č. 10/10, hlasy všech zastupitelů, záměr prodeje nemovité věci byl zveřejněn na stacionární a elektronické úřední desce města Votic ve dnech 31. ledna 2024 až 15. února 2024.

IX. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se výslovně dohodly, že závazky kupujícího dle této smlouvy přecházejí i na jeho dědice, případně jiné právní nástupce, a to včetně povinností týkajících se výstavby Domova a jeho provozování, včetně závazku k provozování ordinací. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by Domov včetně ordinací nebyl provozován přímo kupujícím, ale třetí osobou, což je přípustné a nepředstavuje porušení této smlouvy a závazků kupujícího, je kupující povinen zajistit dodržení jím přijatých závazků dle této smlouvy provozovatelem Domova, a to jak co do doby provozování, tak i co do závazku k provozování ordinací.

Pokud by kupující hodlal převést nemovitosti, jejichž prodej je předmětem této smlouvy na třetí osobu, je povinen zajistit, aby byl nový vlastník předmětných nemovitostí ve vztahu k prodávajícímu zavázán co do povinností a výše smluvní pokuty minimálně ve stejném rozsahu jako kupující dle této smlouvy. S třetí osobou, která případně nabude vlastnické právo k předmětu převodu či jeho části odpovídá za splnění povinností dle této smlouvy kupující společně a nerozdílně a společně a nerozdílně jsou kupující a třetí osoba, která případně nabude vlastnické právo k předmětu převodu či jeho části, povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu dle této smlouvy, pokud na ni prodávajícímu vznikne nárok.

Smluvní strany této kupní smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, na základě pravdivých údajů, na základě jejich pravé a svobodné vůle a neuzavírají ji v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva obsahuje pět stran a je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jeden bude předán spolu s návrhem na vklad na zápis Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj,

Katastrálnímu pracovišti v Benešově, po jednom vyhotovení přebírá pro svou potřebu každá smluvní strana této smlouvy.

Votice dne 15.4.2025

Město Votice
zastoupené starostkou Ing. Ivou Malou

Milan Šedivý