

KUPNÍ SMLOUVA

A DOHODA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zák. a § 2128 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ve znění pozdějších předpisů mezi těmito subjekty

MĚSTO FRÝDLANT

se sídlem nám. T. G. Masaryka 37, 464 01 Frýdlant

IČ: 00262781

zastoupené starostou Ing. Danem Ramzerem

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

č.ú. XXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „prodávající, oprávněný“)

a

Filip Kokta

½

RČ XXXXXXXX 1996

trvale bytem XXXXXXXXXX Frýdlant

a

Diana Stránská

½

RČ XXXXXXXXXX 1994

trvale bytem XXXXXXXXXX Frýdlant

(dále jen „kupující, povinný“)

(Společně jen jako Smluvní strany)

I.

NEMOVITOST

I.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku:

- pozemek označený jako pozemková parcela č. 4071/10 a o výměře 978 m² v katastrálním území Frýdlant. (dále jen „**Nemovitost**“)

I.2. Nemovitost je zapsána ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Frýdlant na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Frýdlant a k.ú. Frýdlant.

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

II.1. Prodávající prodává Nemovitost uvedenou v článku I., a to - pozemek označený jako pozemková parcela č. 4071/10 o výměře 978 m² v katastrálním území Frýdlant se všemi právy a povinnostmi, tak, jak sám tuto nemovitost vlastnil, užíval nebo k tomu byl oprávněn, za dohodnutou kupní cenu uvedenou v odst. III. smlouvy, do vlastnictví kupujících, kteří tuto nemovitost za uvedenou kupní cenu kupují a přejímají do svého podílového spoluvlastnictví – každý id. ½ Nemovitosti.

III.

KUPNÍ CENA

- III.1. Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena ve výši 1.760.400,- Kč (slovy Jedenmilionsedmsetšedesáttisícčtyřista korun českých) bude uhrazena po podpisu této kupní smlouvy na účet prodávajícího. Podání vkladu do katastru nemovitostí bude provedeno po uhrazení kupní ceny na účet prodávajícího.

IV.

PROHLÁŠENÍ STRAN

- IV.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti nevážnou dluhy, závady ani jiné právní závazky.
- IV.2. Kupující prohlašují, že se podrobně seznámili se stavem převáděné nemovitosti.

V.

ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

- V.1. Povinný zřizuje ve prospěch oprávněného předkupní právo jako právo věcné dle § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k Nemovitosti. V případě jakéhokoli převodu vlastnického práva k nemovitosti vzniká povinnému povinnost nabídnout předmětný pozemek oprávněnému ke koupi. Toto předkupní právo se dle ust. § 2140 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku sjednává i pro případy bezúplatného způsobu zcizení.
- V.2. Předkupní právo se sjednává na dobu určitou do doby vystavění rodinného domu a to nejpozději do 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitosti povinným. Předkupní právo k Nemovitosti zanikne nejpozději dokončením stavby rodinného domu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Dokončením stavby se rozumí den vydání kolaudačního souhlasu, příp. den vydání jiného písemného dokumentu, které 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.3. V případě zamýšleného úplatného či bezúplatného zcizení předmětu koupě je strana Povinná povinna nabídnout straně oprávněné Nemovitost ke koupi za úplatu ve výši kupní ceny dle této smlouvy, tj. za částku ve výši 1.760.400,- Kč. Vynaložil-li Povinný na Nemovitosti náklad k jeho zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou stavbou), anebo mimořádný náklad pro jeho zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli. V případě zhodnocení pozemků legálně realizovanou nedokončenou stavbou, která se stane jeho součástí, se při využití předkupního práva ze strany oprávněného k takto zhodnocenému pozemku sjednává navýšení kupní ceny o hodnotu stavby, která bude stanovena na základě znaleckého posudku o ocenění stavby zpracovaného dle aktuálně platných a účinných právních předpisů ke dni uzavření případné kupní smlouvy. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí Povinný. Navýšení kupní ceny a uzavření případné kupní smlouvy dle tohoto odstavce podléhá schválení zastupitelstva města. V případě snížení hodnoty pozemku poškozením ze strany Povinného bude toto oceněno znaleckým posudkem a Povinnému uhrazena částka snížená o toto poškození, kdy náklady na zpracování znaleckého posudku hradí povinný.
- V.4. Pokud bude na Nemovitosti v době zamýšleného úplatného převodu váznout dluh, právo

třetího či jiná právní závada, zaplatí Oprávněný kupní cenu sníženou o hodnotu takové právní vady. V případě, že dluh, právo třetího či jiná právní závada převyší hodnotu kupní ceny, zavazuje se Povinný uhradit oprávněnému tento spolehlivě zjištěný rozdíl do 30 dnů od výzvy oprávněného.

- V.5. Oprávněný nemá právo žádat Nemovitost zpět dříve než po uplynutí lhůty 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitosti Povinným. V případě zániku předkupního práva se smluvní strany zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost k výmazu předkupního práva jako věcného práva z katastru nemovitostí.
- V.6. Poplatek za podání návrhu na výmaz předkupního práva do katastru nemovitostí hradí povinný.
- V.7. Smluvní strany se dohodly, že od ustanovení tohoto článku se lze odchýlit na základě písemné dohody, která podléhá schválení zastupitelstvem města.

VI. ZŘÍZENÍ ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

- VI.1. Povinný se zavazuje, že bez písemného souhlasu oprávněného, opatřeného podpisem statutárního zástupce prodávajícího, Nemovitost ani její část, žádným způsobem nezcizí ani nezatíží, a to po dobu 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti Kupujícím.
- VI.2. Zákaz zatížení se **nevztahuje pouze** na zřízení zástavy ve prospěch finanční instituce na financování koupě Nemovitosti a stavby rodinného domu na převáděném pozemku.
- VI.3. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje jako právo věcné.
- VI.4. Oprávněný se zavazuje, že splní-li povinný řádně a včas své povinnosti uvedené v této smlouvě, uzavře oprávněný s povinným dohodu o zrušení zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti. Povinný se však nemůže domáhat zrušení zákazu zcizení a zatížení, pokud řádně a včas nesplní povinnosti dle této smlouvy, a to bez ohledu na to, jaká okolnost jim v jejich splnění zabránila. Postup v rozporu s tímto ujednáním by byl jednáním nepoctivým, které nepožívá právní ochrany.
- VI.5. Oprávněný se zavazuje, že udělí povinnému písemný souhlas se zřízením zástavního práva k nemovitosti k zajištění pohledávky banky z úvěru poskytovaného kupujícím, pokud tento úvěr bude účelově vázán jen na úhradu nákladů spojených s výstavbou rodinného domu na Nemovitosti včetně úhrady nákladů na financování koupě Nemovitosti.
- VI.6. Veškeré náklady spojené s výmazem zákazu zcizení a zatížení v katastru nemovitostí hradí povinný.

VII. DALŠÍ USTANOVENÍ

- VII.1. Kupující se zavazuje připojit stavbu rodinného domu na veřejný kanalizační řad po jeho dokončení prodávajícím.

VIII. NABYTÍ VLASTNICTVÍ, DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI

- VIII.1. Kupující nabydou vlastnické právo k nemovitosti specifikované v článku I. a II. Tato smlouvy vkladem vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- VIII.2. Návrh na vklad podá prodávající po podpisu smlouvy a úhradě kupní ceny. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.

IX. OSVĚDČUJÍCÍ DOLOŽKA

- IX.1. Město Frýdlant prohlašuje dle § 41 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích splnění podmínek pro

převod pozemku dle této smlouvy, které schválilo Zastupitelstvo města dne 23.4.2025, usn.č. 298/2025. Záměr na prodej byl vyhlášen od 17.2.2025 do 31.3.2025 na základě usnesení rady města č. 1838/2025 ze dne 10.2.2025.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- X.1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o kupní smlouvě.
- X.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Tímto dnem jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- X.3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- X.4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to písemnou formou.
- X.5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Po podpisu této smlouvy obdrží každá ze stran této smlouvy po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude podkladem pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- X.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, vážně a nikoli pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek.
- X.7. Smluvní strany dále prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, jejímu znění rozumí a na důkaz souhlasu s jejím obsahem tuto smlouvu dnešního dne podepisují.
- X.8. Kupující berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv v režimu zákona č. 340/2015 Sb. „o registru smluv“ a ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“. Osobní údaje podléhající ochraně fyzických osob zveřejněny nebudou.
- X.9. Tuto smlouvu zveřejní v registru smluv strana prodávající.

Ve Frýdlantě dne 11.6.2025

Ve Frýdlantě dne 16.6.2025

prodávající:

kupující:

.....
Město Frýdlant
Ing. Dan Ramzer, starosta

.....
Filip Kokta

.....
Diana Stránská