

KUPNÍ SMLOUVA
spojená se zřízením zákazu zcizení
ev. č. 189/1S/2025

Smluvní strany:

Město Hostinné

IČ: 00277908, DIČ: CZ00277908

Sídlo: Náměstí 69, 543 71 Hostinné

Zastoupené: Ing. Dagmar Sahánková, starostka

(dále také jen „**Prodávající**“)

a

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Dat. nar.: [REDACTED]

Bydliště: [REDACTED]

(dále také jen „**Kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**OZ**“), tuto

kupní smlouvu se zákazem zcizení:

Čl. I.
PŘEDMĚT A ÚČEL KOUPE

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 634/25 (druh pozemku: trvalý travní porost) o výměře 699 m² v katastrálním území Hostinné, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Hostinné (dále také jen „**Předmět koupě**“).
2. Předmět koupě se Kupujícímu prodává za účelem, aby Kupující provedl na Předmětu koupě stavbu rodinného domu (dále také jen „**Stavba**“), pro jejíž provedení se stanoví následující podmínky:
 - a) Stavba bude zahájena nejdéle do 4 let ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, přičemž Stavba se považuje za zahájenou tehdy, pokud je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží.
 - b) Stavba bude provedena a dokončena nejdéle do 6 let ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, přičemž Stavba se považuje za dokončenou dnem zapsání Stavby do systému RÚIAN a tím, že je jí přiděleno číslo popisné (před dokončením Stavby je Kupující povinen vyzvat příslušný stavební úřad k vykonání kontrolní prohlídky). Bude-li se však podle platných právních předpisů pro Stavbu vyžadovat kolaudační rozhodnutí, považuje se Stavba za dokončenou dnem, kdy takové kolaudační rozhodnutí nabude právní moci.
 - c) Stavba bude provedena v souladu s územní studií, zpracovanou obchodní společností Atelier „AURUM“ s. r. o. v 08/2022 pod č. zak. 22/14 (dále také jen „**Územní studie**“), přičemž za soulad s Územní studií se považuje zejména dodržení parametrů uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě.
3. Prodávající se zavazuje, že vybuduje veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zahrnující vodovod, kanalizaci, komunikaci, veřejné osvětlení a kabelovou televizi (dále také jen „**Infrastruktura**“), potřebnou pro Stavbu, nejdéle do 31.12.2025, přičemž

Infrastruktura se považuje za vybudovanou dnem, kdy nabude právních účinků (právní moci) kolaudační souhlas (kolaudační rozhodnutí), popř. jiné obdobné opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu, podle něhož lze Infrastrukturu trvale užívat; příslušné inženýrské sítě budou přivedeny na hranici Předmětu koupě tak, aby na ně mohl Kupující, a to na své náklady, Stavbu připojit. Kupující přitom výslovně bere na vědomí a bez nároku na jakoukoli náhradu je srozuměn s tím, že do vybudování Infrastruktury nebude možné Stavbu užívat a do vybudování komunikace nebude ani možné na Předmětu koupě provádět žádné stavební práce za účelem zhotovení Stavby, přičemž za takové stavební práce se považují jakékoli stavební úkony směřující k realizaci stavebního záměru, včetně odstranění stávajících staveb, přípravy staveniště nebo odlesnění pozemku apod. Pokud bude Infrastruktura vybudována k pozdějšímu datu než 31.12.2025, bude o tuto dobu posunuta jak doba zahájení Stavby [odst. 2 písm. a)], tak i doba dokončení Stavby [odst. 2 písm. b)]; žádným jiným způsobem však Prodávající za případné překročení výše uvedeného termínu, stanoveného pro vybudování Infrastruktury, neodpovídá, tím není dotčeno právo Kupujícího na odstoupení od smlouvy podle odstavce 4.

4. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li Infrastruktura vybudována ani do 31.12.2026, je Kupující oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. V takovém případě vrátí Kupující Prodávajícímu Předmět koupě v původním stavu, zatímco Prodávající vrátí Kupujícímu kupní cenu uvedenou v čl. II, a to do 1 měsíce ode dne vrácení Předmětu koupě Prodávajícímu; žádné další plnění, např. úhradu jiných nákladů, které Kupující vynaložil v souvislosti s touto smlouvou, včetně přípravy Stavby, však již Kupující od Prodávajícího požadovat nemůže.

Čl. II.

PROJEV VŮLE A KUPNÍ CENA

Prodávající prodává Kupujícímu Předmět koupě za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 1.055.555,- Kč (slovy: jeden milion padesát pět tisíc pět set padesát pět korun českých) a Kupující Předmět koupě za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Čl. III.

ÚHRADA KUPNÍ CENY

1. Kupní cena uvedená v čl. II, v níž je zahrnuta 21% daň z přidané hodnoty v částce 183.195,50 Kč (dále také jen „**Kupní cena**“), bude uhrazena následujícím způsobem:
 - a) Část Kupní ceny ve výši 100.000,- Kč zaplatil Kupující Prodávajícímu před podpisem této smlouvy, což Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje.
 - b) Zbývající část Kupní ceny ve výši 955.555,- Kč zaplatí Kupující Prodávajícímu nejdéle do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to výhradně bezhotovostně, převodem příslušné částky z bankovního účtu, jehož je Kupující majitelem, na účet Prodávajícího č. 1303699319/0800, variabilní symbol 3111000078; k jinému než takto stanovenému způsobu provedení platby se přitom nepřihlíží, nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak.
2. Dostane-li se Kupující do prodlení se zaplacením zbývající části Kupní ceny uvedené v odstavci 1 písm. b), je Prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. V takovém případě, tj. poruší-li Kupující svůj závazek zaplatit Prodávajícímu řádně a včas zbývající část Kupní ceny podle odst. 1 písm. b), je Kupující rovněž povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč s tím, že nárok Prodávajícího na případnou náhradu škody není zaplacením této smluvní pokuty nijak dotčen.
3. Smluvní strany se dohodly, že nastane-li situace předvídaná v odstavci 2, je Prodávající oprávněn ponechat si na úhradu sjednané smluvní pokuty již zaplacenou část Kupní ceny uvedenou v odstavci 1 písm. a), tj. že nárok Prodávajícího na zaplacení této smluvní pokuty se bez dalšího započítává proti nároku Kupujícího na vrácení již zaplacené části Kupní ceny podle odst. 1 písm. a).

4. Úplným zaplacením Kupní ceny a nákladů spojených s převodem podle čl. VI odst. 4 nabývá tato smlouva účinnosti, přičemž teprve pak lze na jejím základě provést vklad věcných práv k Předmětu koupě do katastru nemovitostí.

Čl. IV.

STAV PRODÁVANÉHO POZEMKU

1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy ani zástavní práva.
2. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl, s jeho faktickým a právním stavem se před podpisem této smlouvy řádně seznámil, nemá vůči jeho stavu žádných výhrad a v tomto stavu jej kupuje a přejímá; prohlášení Kupujícího o tom, že se seznámil se stavem Předmětu koupě, přitom zahrnuje i seznámení se s Územní studií.

Čl. V.

ZÁKAZ ZCIZENÍ

1. Smluvní strany se dohodly na zřízení zákazu zcizení Předmětu koupě, který spočívá v tom, že po dobu jeho trvání nesmí Kupující, jako povinný ze zákazu zcizení, bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího, jako oprávněného ze zákazu zcizení, žádným způsobem převést vlastnické právo k Předmětu koupě, ať již úplatně či bezplatně.
2. Zákaz zcizení uvedený v odstavci 1 se sjednává na dobu 8 let, která běží ode dne vkladu zákazu zcizení do katastru nemovitostí podle této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že dobu uvedenou v první větě považují podle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou, a to s ohledem na následující skutečnosti:
 - a) zájem obou smluvních stran, aby byla na Předmětu koupě provedena Stavba,
 - b) zájem Prodávajícího, aby Kupující dodržel podmínky podle čl. I odst. 2,
 - c) Prodávající je veřejnoprávní korporací, která má pečovat o všestranný rozvoj svého území a plnit další úkoly plynoucí z tohoto jejího postavení.Před uplynutím doby uvedené v první větě může každá smluvní strana zákaz zcizení písemně vypovědět, a to v případě, že Kupující řádně splní svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2 písm. b); v takovém případě se zákaz zcizení ruší ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Zákaz zcizení uvedený v odstavci 1 se zřizuje bezplatně, a to jako právo věčné.
4. Prodávající oprávnění ze zákazu zcizení uvedeného v odstavci 1 přijímá.

Čl. VI.

NABYTÍ VĚCNÝCH PRÁV

1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu koupě vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
2. Zákaz zcizení uvedený v čl. V vzniká vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcných práv k Předmětu koupě do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá místně příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající v termínu do 15 dnů ode dne úhrady Kupní ceny podle čl. III odst. 1 a nákladů spojených s převodem podle čl. VI odst. 4.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že náklady spojené s převodem Předmětu koupě podle této smlouvy ve výši 2.000,- Kč (správní poplatek z návrhu na vklad věcných práv do katastru nemovitostí) zaplatí Kupující Prodávajícímu ve stejném termínu a na stejný účet, jak je uvedeno v čl. III odst. 1 písm. b). Pro právo Prodávajícího na odstoupení od smlouvy v případě prodlení Kupujícího se zaplacením nákladů spojených s převodem platí čl. III odst. 2 věta první obdobně.

Čl. VII. SMLUVNÍ POKUTY

1. Dostane-li se Kupující do prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. a), je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každý započatý rok prodlení.
2. Dostane-li se Kupující do prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b), je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každý započatý rok prodlení.
3. Poruší-li Kupující svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2 písm. c), tj. nebude-li provádět Stavbu v souladu s Územní studií, a nezjedná-li dostatečnou nápravu ani v přiměřeném dodatečném termínu, který mu k tomu Prodávající poskytne, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč v každém jednotlivém případě (např. při porušení některého z parametrů uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě) a za každý započatý rok prodlení s odstraněním dané závady; prodlení Kupujícího se v takovém případě počítá ode dne následujícího po marném uplynutí přiměřené dodatečné lhůty, kterou Prodávající Kupujícímu ke zjednání nápravy poskytne.
4. Smluvní pokuty jsou započitatelné proti jiným peněžitým závazkům vyplývajícím z této smlouvy. Splatnost smluvních pokut je stanovena na 14 dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení. Ujednáními o smluvních pokutách není nijak dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody či jiné újmy, která jí vznikne v důsledku porušení utvrzené povinnosti.
5. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany uvádějí, že smluvní pokuty stanovené v odstavcích 1 až 3, ale i smluvní pokuta podle čl. III odst. 2 byly sjednány za účelem uložení sankce smluvní straně, která poruší utvrzenou povinnost – jedná se tak o smluvní pokuty sankční, které nijak neslouží k paušalizaci náhrady škody.

Čl. VIII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními OZ. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že pro účely ust. § 2002 OZ považují porušení následujících smluvních povinností za podstatné:
 - a) Kupující bude v prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. a) po dobu delší než 1 rok,
 - b) Kupující bude v prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b) po dobu delší než 1 rok,
 - c) Kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2 písm. c) závažným způsobem, nebo sice méně závažně, ale zato opakovaně (min. dvakrát),přičemž v každém z těchto případů je Prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.
2. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny v písemné formě a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran.
4. Záměr města Hostinné prodat Předmět koupě byl zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na úřední desce a elektronické úřední desce Městského úřadu Hostinné v době od 07.05.2025 do 03.06.2025 pod č. 28/2025.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Města Hostinné na jeho zasedání konaném dne 09.06.2025 usnesením č. 324/18/ZM/2025.
6. Smluvní strany se dohodly a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude zařazena do evidence smluv města Hostinné a celé znění této smlouvy bude zveřejněno v registru smluv,

a bude tak veřejně přístupné. Zveřejnění v registru smluv zajistí Prodávající. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7. Kupující prohlašuje a podpisem této smlouvy potvrzuje, že je skutečným majitelem finančních prostředků použitých k úhradě Kupní ceny a že tyto finanční prostředky nepochází z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, zejména z výnosů z trestné činnosti nebo z financování terorismu, jakož i že jeho osoba není uvedena v sankčních seznamech EU nebo ČR ani se na něj nevztahují žádné mezinárodní sankce, vydané nebo prosazované OSN.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho Prodávající si ponechá dva (2) stejnopisy, Kupující obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude použit pro účely příslušného vkladového řízení u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.
9. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že všem ujednáním této smlouvy porozuměly a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

Příloha:

- č. 1 – Karta pozemku

V Hostinném dne 18.07.2025

Prodávající:

Kupující:

Město Hostinné
Ing. Dagmar Sahánková
starostka města

