

KUPNÍ SMLOUVA

se zřízením předkupního práva jako práva věcné povahy

Níže uvedené smluvní strany

1. **Město Sušice**

IČ: 00256129

se sídlem Sušice, náměstí Svobody 138, PSČ 342 01

zastoupené starostou města panem Bc. Petrem Mottlem

jako prodávající na straně jedné /dále jen prodávající/

a

2. **Paní MUDr. Ivona Žáčková**, rodné číslo [REDACTED]

bytem [REDACTED], 342 01 Sušice

a

pan **Martin Lorenc, M.A.**, rodné číslo [REDACTED]

bytem [REDACTED], 342 01 Sušice

jako kupující na straně druhé /dále jen kupující/

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. a s užitím § 2140 a násl. a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků /dále jen občanský zákoník/, tuto

kupní smlouvu:

I.

Prodávající je vlastníkem pozemku p.č. 2688/20 (ostatní plocha - jiná plocha) o výměře 1660 m² v katastrálním území Sušice nad Otavou.

Shora uvedený pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy v katastru nemovitostí pro obec Sušice a katastrálním území Sušice nad Otavou na listě vlastnictví č. 10001.

II.

Kupující paní MUDr. Ivona Žáčková výslovně prohlašuje, že je absolventem studijního programu všeobecného (zubního) lékařství, což dokládá ověřeným vysokoškolským diplomem.

Kupující se zavazuje, že po dobu minimálně 10 let ode dne uzavření této smlouvy bude nepřetržitě vykonávat lékařskou ambulantní praxi na území města Sušice v rozsahu úvazku min 0,8. Kupující se zavazuje, že do 9 měsíců od podpisu této smlouvy zahájí provoz v soukromé lékařské ambulantní praxi.

III.

Prodávající touto smlouvou převádí vlastnické právo ke shora specifikovanému a v čl. I. této smlouvy popsanému pozemku společně se všemi jeho zákonnými součástmi a příslušenstvím, které tvoří zejména vodovodní přípojka, splašková kanalizační přípojka zakončená revizní šachtou a elektroměrový pilíř (bez přípojky elektro, která je vlastnictvím ČEZ) s veškerými právy a povinnostmi s ním spojenými, v hranicích, jak ho užívalo nebo bylo oprávněno užívat, na kupující, paní MUDr. Ivonu Žáčkovou a pana Martina Lorence, M.A. do jejich podílového spoluvlastnictví, a to každému z nich v rozsahu ideální $\frac{1}{2}$ této nemovitosti ve vztahu k celku. Každý z kupujících zaplatí prodávajícímu polovinu ze sjednané kupní ceny ve výši 4 150 000,- Kč (včetně DPH), tzn. každý z nich částku 2 075 000,- Kč, to je slovy: dva miliony sedmdesát pět tisíc korun českých, a kupující shora uvedený pozemek za tuto cenu do svého podílového spoluvlastnictví v rozsahu ideální $\frac{1}{2}$ ve vztahu k celku pro každého z nich bez výhrad kupují a přijímají.

IV.

Prodávající převádí na kupujícího předmětný pozemek za účelem výstavby rodinného domu a kupující tento pozemek za tímto účelem kupuje a k výstavbě rodinného domu na něm se tímto výslovně zavazuje.

Prodávající upozorňuje kupujícího a kupující bere výslovně na vědomí, že podmínky pro výstavbu rodinného domu ze strany prodávajícího jsou závazně stanoveny v Územní studii Sušice - Pod Kalichem zpracované společností AF – CityPlan, s.r.o., IČ: 47307218, se sídlem Praha 4, Magistrů 1275/13, PSČ 140 00, č. zak. 2017-0033 ze srpna 2017 a schválené odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu Sušice dne 30.10.2017. Tyto podmínky se zavazuje kupující bez výhrad a výjimek při realizaci stavby respektovat.

Prodávající stanovuje pro výstavbu rodinného domu další podmínky:

- a) Pokud nebude stavba rodinného domu kupujícím zahájena do 36 měsíců od koupě pozemku (za koupi pozemku se považuje den podání návrhu na vklad vlastnického práva na příslušný katastrální úřad a za zahájení stavby se považuje získání pravomocného povolení záměru), má prodávající město možnost od smlouvy jednostranným prohlášením odstoupit a nabýt zpět vlastnické právo k předmětnému pozemku s povinností vyplatit kupujícímu jím zaplacenou kupní cenu. V tomto případě zaplatí kupující prodávajícímu městu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny bez DPH + DPH z kupní ceny v aktuální výši ke dni uplatnění smluvní pokuty, přičemž prodávající je oprávněn tuto smluvní pokutu jednostranně započítat proti své povinnosti vrátit kupujícímu kupní cenu. Stejně právo dle shora uvedeného vzniká prodávajícímu i v případě, že před uplynutím doby 36 měsíců od koupě pozemku kupující výslovně písemně prohlásí, že stavbu domu nezahájí a ani nepodá žádost o stavební povolení nebo ohlášení stavby.
- b) V případě, že kupující do 8 let ode dne koupě pozemku (den podání návrhu na vklad práva dle smlouvy na příslušný katastrální úřad) nepředloží prodávajícímu originál nebo ověřenou kopii vyrozumění o provedení vkladu stavby dokončeného a zkolaudovaného rodinného domu na předmětném pozemku do katastrálního operátu vedeného příslušným katastrálním úřadem, vzniká prodávajícímu nárok na smluvní

pokutu ve výši 30% ze sjednané kupní ceny pozemku bez DPH, která bude splatná do 30 dnů ode dne uplynutí sjednané lhůty.

- c) O prodloužení termínů uvedených v tomto článku může rozhodnout pouze Zastupitelstvo prodávajícího města na základě písemné žádosti kupujícího.
- d) V případě, že kupující nedodrží svůj osobní závazek specifikovaný v čl. II. této smlouvy, tzn. že po dobu nejméně 10 let od podpisu této kupní smlouvy nebude nepřetržitě vykonávat lékařskou praxi v soukromé ambulanci v úvazku min 0,8 po dobu 10 let), vzniká prodávajícímu městu nárok na smluvní pokutu ve výši **373,- Kč/1 m²** převáděného pozemku. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od jejího uplatnění.

V.

Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu v celkové výši 4 150 000,- Kč včetně DPH, každý jednu polovinu ve výši 2 075 000,- Kč, nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy. Kupní cena bude hrazena v bezhotovostní formě převodem na účet prodávajícího města vedený u Komerční banky a.s., č.ú. [REDACTED], pod VS [REDACTED], s tím, že rozhodným dnem pro posouzení včasnosti zaplacení splátky dle této smlouvy je den připsání finančního obnosu na účet prodávajícího. V případě nezaplacení kupní ceny ve sjednané výši nebo termínu, vzniká prodávajícímu právo od této smlouvy jednostranným prohlášením doručeným kupujícímu odstoupit.

VI.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy ani břemena nebo práva třetích osob, vyjma věcného břemene vedení zařízení distribuční soustavy ČEZ (kabelové vedení a ½ pojistkové skříně), a že z toho důvodu odpovídá kupujícímu za veškerou škodu, která by mu nastala v případě nepravdivosti tohoto ujištění.

Prodávající dále prohlašuje, že předmět převodu se nachází v obvyklém stavu a že mu nejsou známy žádné jeho vady, na které by měl kupujícího výslovně upozornit, vyjma možnosti, že se pod povrchem pozemku mohou nacházet základy původních staveb a starých inženýrských sítí.

Kupující naopak prohlašuje, že je mu stav předmětu převodu dobře znám, že se s jeho stavem osobně seznámil před podpisem této smlouvy, že si nevymínil žádné jeho speciální vlastnosti a že ho v tomto stavu do svého vlastnictví bez námitek přijímá tak, jak stojí a leží.

VII.

Prodávající se zavazuje předat předmět převodu kupujícímu nejpozději do 20 dnů ode dne zaplacení kupní ceny na jeho účet a kupující se zavazuje v této lhůtě předmět převodu převzít. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na předmětu převodu přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem jeho fyzického předání.

Prodávající prohlašuje, že pozemek bude při jeho předání v terénu označen hraničními body.

VIII.

Kupující paní MUDr. Ivona Žáčková a pan Martin Lorenc, M.A., jako osoba povinná tímto smluvním ujednáním, zřizuje podle § 2140 a § 2144 občanského zákoníku ve prospěch prodávajícího, jako oprávněného, **předkupní právo** k nabývanému pozemku, a to k pozemku p.č. 2688/20 o výměře 1660 m² v katastrálním území Sušice nad Otavou.

Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné povahy, v jehož rámci je kupující a případní jeho právní nástupci ve vlastnictví předmětného pozemku povinni pro případ jakéhokoliv zcizení této nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu na ní nabídnout tuto přednostně oprávněnému městu za cenu rovnající se sjednané kupní ceně dle této smlouvy v případě, že na pozemku nebyla zahájena výstavba rodinného domu, jinak za cenu stanovenou součtem sjednané kupní ceny za pozemek dle této smlouvy a ceny rozestavěné stavby stanovené znaleckým posudkem jako ceny obvyklé.

Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou 10 let od právních účinků vkladu tohoto práva do katastrálního operátu s tím, že před uplynutím této doby zaniká předkupní právo oprávněného rovněž okamžikem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí ohledně stavby postavené na pozemku, který je touto smlouvou převáděn.

IX.

Strany jsou si vědomy toho, že vlastnictví k předmětu převodu přejde na kupujícího na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy o povolení vkladu práva korespondujícího s obsahem této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a tím na něj přejdou také veškerá práva, povinnosti, užitky a nebezpečí s předmětem převodu spojená.

Návrh na vklad této smlouvy do příslušného katastrálního operátu podá prodávající do sedmi pracovních dnů ode dne, kdy bude kupní cena dle této smlouvy zaplacená na účet prodávajícího.

X.

Správní poplatek z návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí a náklady spojené se sepsáním smlouvy a jejím vkladem do katastrálního operátu zaplatí kupující. V případě obnovení daně z nabytí nemovitých věcí nebo jiné obdobné daně bude jejím poplatníkem kupující, pokud právní předpisy nebudou taxativně stanovit jinak.

Kupující je rovněž povinen zaplatit prodávajícímu poměrnou část nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku a vytyčením pozemku v terénu, což s poplatkem za vklad do KN činí 3 952,- Kč, a to bezhotovostním převodem této částky na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. [REDACTED], pod VS [REDACTED], a to rovněž do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

Kupující je dále povinen zaplatit poplatek uhrazený městem Sušice společností ČEZ Distribuce, a.s. za připojení na síť NN (3x25 A) ve výši 12 500,- Kč, a to bezhotovostním převodem této částky na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. [REDACTED] pod VS [REDACTED], dále náklady na elektroměrový pilíř ve výši 17 199,- Kč, a to bezhotovostním převodem této částky na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. [REDACTED], pod VS [REDACTED], a to vše rovněž do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

XI.

V případě, že Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy zamítne návrh na povolení vkladu vlastnického práva korespondujícího s obsahem této kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany k tomu, že bez zbytečného odkladu budou jednat o odstranění vad smlouvy a za tím účelem uzavřou dodatek ke kupní smlouvě nebo novou kupní smlouvu.

XII.

Prodávající prohlašuje, že před podpisem této smlouvy postupovalo v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a doplňků a že záměr obce prodat předmětnou nemovitost byl zveřejněn na úřední desce od 26.6.2025 do 21.8.2025 a že o prodeji a zřízení předkupního práva rozhodlo Zastupitelstvo města Sušice na zasedání konaném dne 24.9.2025 pod bodem c) 4).

XIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž u jednoho budou připojeny úředně ověřené podpisy.

XIV.

Tato smlouva podléhá zveřejnění 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). Kupující bere tuto povinnost na vědomí a souhlasí s uveřejněním anonymizované kupní smlouvy v registru smluv.

XV.

Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

XVI.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Tomu na důkaz jejich vlastnoruční podpisy.

V Sušici dne

Město Sušice
Bc. Petr Mottl - starosta

MUDr. Ivona Žáčková

Martin Lorenc, M.A.