

Dnešního dne, měsíce a roku ujednali:

na straně jedné

Město Havlíčkův Brod, IČO: 00267449, DIČ: CZ00267449,
se sídlem Havlíčkovo náměstí 57, 580 01 Havlíčkův Brod,
zapsané v registru ekonomických subjektů,
za které jedná starosta Zbyněk Stejskal,
bankovní spojení: Komerční banka Havlíčkův Brod, č. ú. 19-327521/0100

jako prodávající

na straně druhé

Michala Rakušanová, [redacted]
trvale bytem [redacted] 580 01 Havlíčkův Brod,

jako kupující

SMLOUVA KUPNÍ

č. EK 268/2025/Pet

I.

Město Havlíčkův Brod je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod na listu vlastnictví č. 10 001 pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod Brodu jako pozemek parcelní číslo 1048/24 o výměře 307 m².

II.

Prodávající Město Havlíčkův Brod prodává pozemek parcelní číslo 1048/24 v katastrálním území Havlíčkův Brod se všemi součástmi a příslušenstvím (včetně pilířů s HUP a s elektroměrem, připojovací místa k vodovodu a kanalizaci) za celkovou kupní cenu 1.899.000 Kč, včetně DPH, (slovy: Jeden milion osm set devadesát devět tisíc korun českých) kupující, která tuto nemovitost za kupní cenu kupuje a do svého vlastnictví přijímá.

III.

Stranami dohodnutá kupní cena ve výši 1.899.000 Kč včetně DPH, byla kupujícím uhrazena před podpisem této smlouvy na účet číslo 19-327521/0100, VS 2682025.

IV.

Věcná břemena a závazky související se stavbou a věcná břemena uvedená na listu vlastnictví ke dni uzavření smlouvy.

Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti nevážnou dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, na které by byl kupující povinen upozornit, s výjimkou výše uvedených. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem pozemku uvedeného v čl. I. této smlouvy. Kupující bere na vědomí, že v minulosti se na tomto pozemku nacházela zahrádkářská kolonie. Z toho důvodu je vhodné, aby si kupující v rámci projektové přípravy stavby rodinného domu nechal udělat základní geologický průzkum půdy na pozemku a způsob založení stavby rodinného domu těmito geologickým podmínkám přizpůsobil.

V.

1. Kupující bere na vědomí, že pro obytnou zónu Na Nebi, jejíž je pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy součástí, byl vydán regulační plán dle ust. § 84 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a to regulační plán vyhotovený společností MASTERPLAN projektanti, s.r.o., zakázkové číslo 2022-49 s datem 08/2023. Tento regulační plán stanoví podrobné podmínky zejména pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, urbanistických a architektonických podmínek, uliční a stavební čáry, vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku, půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami. (Dále jen regulační plán).
2. Kupující se zavazuje na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy postavit stavbu rodinného domu v souladu s regulačním plánem. Povinnost souladu stavby s regulačním plánem se vztahuje i na její doplňkové objekty uvedené v regulačním plánu. Kupující se zavazuje dokončit stavbu tohoto rodinného domu tak, aby mohlo být započato s užíváním této stavby a aby měla přidělené číslo popisné, a to nejpozději do pěti let od kolaudace shora uvedené veřejné dopravní a technické infrastruktury, nebo od podpisu této smlouvy (podle toho, která skutečnost nastane později).
3. Kupující se zavazuje na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy do dvou let od kolaudace shora uvedené veřejné dopravní a technické infrastruktury, nebo od podpisu této smlouvy (podle toho, která skutečnost nastane později) zbudovat základovou desku vyhovující stavbě domu v souladu s regulačním plánem včetně svrchní betonové vrstvy nebo ve stejném termínu zbudovat jinou konstrukci plnící stejný účel. Při porušení této povinnosti má prodávající právo od smlouvy odstoupit, a to s tím, že kupující má nárok pouze na vrácení kupní ceny nehledě na to, jaké úpravy pozemku do doby odstoupení od smlouvy provedl.
4. Kupující se zavazuje zavázat k povinnostem uvedeným v odst. 2. a 3. každého budoucího vlastníka pozemku, který je předmětem této kupní smlouvy.
5. Kupující bere na vědomí, že podmínky v regulačním plánu, stanovující uliční/stavební čáru a způsoby užití části pozemku mezi stavbou domu a komunikací mají fakticky za následek, že část pozemku mezi stavbou domu a komunikací bude veřejným prostranstvím. Kupující s tímto souhlasí. Ustanovení platí pro pozemky č. 13-18 a 24-27.

VI.

1. Při porušení povinnosti stanovené v čl. V.odst. 2 smlouvy má prodávající nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 2.000.000,- Kč.
2. Pokud kupující splní povinnost dle čl. V.odst. 2. smlouvy na pozemku ve lhůtě 5 let dokončit stavbu rodinného domu, ale nedodrží požadavky na jeho stavbu stanoveném regulačním plánem, má prodávající nárok na následující smluvní pokuty:
 - a. v případě nedodržení základních požadavků na tvar stavby, její velikost a její umístění na pozemku (zejména ve smyslu, že se má jednat o řadový dům navazující na vedlejší domy) smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč;
 - b. v případě nedodržení vnějších rozměrů stavby včetně velikostí, umístění výplní otvorů nebo umístění stavby na pozemku v jakémkoliv rozměru nebo poloze o více než 30 cm smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč;
 - c. nedodržení odstupu stavby od hranice pozemku (uliční čáry) o více jak 5 cm smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč;
 - d. nedodržení ostatních požadavků smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každý z porušených požadavků, maximálně však ve výši 600.000,- Kč.

Uplatní-li prodávající nárok na úhradu smluvní pokuty podle písm. a., nemůže uplatnit nárok na smluvní pokutu podle písmen b., c. a d. Smluvní pokuty podle písmen b., c. a d. mohou být uplatněné zároveň.

3. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k její úhradě kupujícím.
4. Vznikem nároku na úhradu smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Kupující zejména bere na vědomí, že prodávající má v úmyslu čerpat dotaci na vybudování základní technické infrastruktury a podmínkou poskytovatele dotace bude dokončení staveb rodinných domů v určitém termínu. Porušením povinností kupujícího dle této smlouvy tak může prodávajícímu vzniknout škoda v částce, ve které mu bude krácena dotace.
5. Kupující souhlasí s tím, že shora uvedené smluvní pokuty jsou svojí výší přiměřené, neboť zajišťují důležitý zájem – dodržení regulačního plánu a jednotného vzhledu zástavby v lokalitě Na Nebi. Smluvní strany se dohodly, že na vztahy založené touto smlouvou nelze použít právo soudu navrhnout, aby nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížil, které je uvedeno v ust. § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
6. Proávající je oprávněn upustit od vyúčtování smluvní pokuty v případě, že by to nebylo účelné, např. v případě, že nesoulad stavby s regulačním plánem není na pohled zjevný nebo v případě, že k nedodržení podmínek stanovených regulačním plánem došlo z důvodů, které kupující nemohl ovlivnit. Zejména v případě, že v době povolování záměru stavby dojde ke změně právních předpisů a technických norem tak, že přesné dodržení podmínek regulačního plánu není možné. Ze všech těchto důvodů může prodávající smluvní pokutu vyúčtovat i v nižší výši.

VII. Zpětný bonus

1. V případě, že žadatel (jakožto stavebník a vlastník Pozemku) o prodej Pozemku dokončí stavbu rodinného domu (pravomocným kolaudačním rozhodnutím) na tomto Pozemku, a to nejpozději do 3 let ode dne kolaudace základní technické infrastruktury uvedené v čl. V. této smlouvy nebo od podpisu této smlouvy (podle toho, která skutečnost nastane později), vznikne mu nárok na tzv. Zpětný bonus ve výši 150.000 Kč.
2. Žádost o vyplacení zpětného bonusu je možné podat Městu (resp. MěÚ Města) v písemné formě, a to nejpozději do 1 roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k rodinnému domu postavenému na Pozemku.
3. Nárok na zpětný bonus vzniká pouze žadateli – tedy stavebníkovi, který stavbu rodinného domu zahájí a dokončí. V případě prodeje rozestavěné stavby se nárok na nového vlastníka Pozemku ani stavby nepřevádí.

VIII. Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

Záměr prodeje nemovitostí a prodej nemovitostí dle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Havlíčkův Brod na svém zasedání dne 8. 4. 2024 usnesením číslo 72/24 a dne 8. 9. 2025 usnesením číslo 195/25.

Záměr obce prodat výše uvedený nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Havlíčkův Brod dne 10. 1. 2025 a z úřední desky sejmut dne 27. 1. 2025.

IX.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných dodatků, bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a to vyjma údajů, které jsou údaji chráněnými podle zvláštních zákonů (zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství). Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny v registru smluv.

X.

Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod.

Strany se dohodly, že náklady spojené s vkladem do katastru nemovitostí hradí prodávající.

Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

XI.

Kupní smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech a nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma stranami. Jeden výtisk je určen jako příloha návrhu na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrálnímu pracovišti Havlíčkův Brod.

V Havlíčkově Brodě
dne

V Havlíčkově Brodě
dne

Město Havlíčkův Brod
Zbyněk Stejskal

Michala Rakušanová