

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ POZEMKU

podle ust. § 2079 ve spojení s ust. § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění (dále také jen jako "Obč.Z.")

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1. **Město Přestice, IČ: 00257125**
se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přestice
zastoupené starostou Mgr. Karlem Naxerou

(dále jen jako „**prodávající**“ na straně jedné)

a

2. **ArealitýCZ development s. r. o.**
IČ: 04535898
se sídlem Sedláčkova 209/16, 301 00 Plzeň
zastoupená jednatelem Radkem Zahradníkem

(dále jen jako „**kupující**“ na straně druhé)

tuto

kupní smlouvu

I.

1. Prodávající je v souladu s ust. § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., Obč.Z. výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

pozemku parc. č. 208/247, o výměře 2392 m², druh pozemku ostatní plocha,

to vše zapsané na LV č. 10001, pro k. ú. Přestice, obec Přestice, vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň - jih (dále také jako "pozemky")

(Pozemky jsou dále ve smlouvě označovány jako „**předmět koupě**“ nebo „**nemovitosti**“)

II.

2. V souladu s ust. § 2079 Obč.Z. se prodávající zavazuje nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této kupní smlouvy odevzdat kupujícímu a umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto nemovitostem a kupující se zavazuje tyto nemovitosti převzít a zaplatit za ně kupní cenu dohodnutou v ust. čl. III. této kupní smlouvy. Tedy, prodávající tímto prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této kupní smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, které jsou též vlastnictvím prodávajícího, a kupující nemovitosti od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu dle ust. čl. III. této kupní smlouvy kupuje a přijímá je do svého výlučného vlastnictví / společného jmění manželů.

III.

1. Smluvní strany se v souladu s ust. § 2080 Obč.Z. dohodly, že celková kupní cena za nemovitosti

uvedené v ust. čl. I. této smlouvy a převáděné dle této kupní smlouvy činí 1550,- Kč za metr čtvereční, tedy celkem **3 707 600,- Kč** (slovy: třímilióny sedm set sedm tisí c šest set korun českých), která bude navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši 21 % t.j. **778.596,-Kč**

2. Kupní cena za předmět převodu ve výši **4.486.196,- Kč** bude kupující uhrazena na účet prodávajícího vedený u ČSOB, a.s., č. ú. xxxxxxxxxx/xxxx, variabilní symbol:, do 30 dnů od podpisu této smlouvy před podáním návrhu na vklad práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Dojde-li k prodlení s úhradou kupní ceny za předmět převodu ve výši **4.486.196,- Kč**, je sjednáno oprávnění prodávajícího od této smlouvy odstoupit a rovněž tak i požadovat smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.

IV.

1. Kupující si předmět koupě (nemovitosti) s jejich součástmi a příslušenstvím již před uzavřením této smlouvy prohlédli a v souladu s ust. § 2104 Obč.Z. se plně seznámili s jejich vlastnostmi, stářím, množstvím, jakož i zápisy ve veřejném rejstříku o předmětu koupě (nemovitosti). Strany deklarují, že kupující měl možnost prohlédnout si předmět koupě před uzavřením této smlouvy s jím zvoleným odborníkem. Kupující podrobně prostudovali výpis z listu vlastnictví k nemovitostem a jsou podrobně seznámeni se všemi skutečnostmi dostupnými a zjiitelnými z katastru nemovitostí.
2. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě není předmětem žádných obligačních právních jednání, jako jsou nájemní práva, pachtovní práva, práva výpůjčky, ani práva zpětné koupě, či výměnek. Předmět koupě není předmětem soudních, úpadekových, restitučních či jiných řízení.
3. Prodávající prohlašuje, že není nijak omezen v dispozici s předmětem koupě, že na jeho majetek není vedeno exekuční inhibitorium, či výkon rozhodnutí, a že na něj nebyl podán insolvenční návrh.
4. Prodávající prohlašuje, že zde nejsou žádná jiná právní jednání, která by ohledně předmětu koupě dle této smlouvy zakládala výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána ve veřejných rejstřících, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
5. Prodávající se zavazuje, že nejpozději do 30.4.2018 odstraní deponovanou zeminu na předmětu prodeje.
6. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujících podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmět převodu podle této smlouvy nezatíží.
7. Prodávající prohlašuje, že na tomto pozemku nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti nebo právní vady. Prodávající dále prohlašuje, že je plně oprávněn a způsobilý uzavřít tuto smlouvu, vykonávat svá práva a plnit své závazky podle této kupní smlouvy.
8. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nedojde ke zkrácení možnosti uspokojení vykonatelných i nevykonatelných pohledávek věřitelů prodávajících. Prodávající dále prohlašuje, že touto smlouvou nedochází k převzetí majetku prodávajícího ani jeho poměrně určené části ve smyslu ust. § 1893 Obč.Z.
9. Kupující dále deklaruje, že se seznámili s platným územním plánem obce Přestice, prostudoval ho a nemá proti němu výhrady.

10. Prodávající se zavazuje předat a kupující se zavazuje převzít převáděné nemovitosti ve lhůtě do 10 dnů ode dne obdržení vyrozumění o vkladu vlastnického práva kupujícímu k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí.
11. Dnem převzetí přechází na kupujícího plody a užitky nemovité věci i nebezpečí škody a nahodilé zkázy na nemovitostech.

V.

1. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1725 Obč.Z. ujednávají závazek kupujícího vystavět na předmětu koupě ve lhůtě 5 (pěti) let ode schválení nejbližší změny Regulačního plánu "Rozvojové zóny Přeštice - severní předměstí" z 05/2004, která bude řešit převáděné nemovitosti, řadové rodinné domy (dále také jako "rodinné domy") s minimálním počtem 8 (osmi) nově vzniklých bytových jednotek.
2. Kupující se zavazuje provést výstavbu rodinných domů dle čl. V. odst. 1 této smlouvy za následujících podmínek:
 - a) na předmětu koupě je povoleno vystavět rodinné domy včetně doplňkových staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými;
 - b) na předmětu koupě je zakázáno vystavět stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, dále stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
 - c) nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
 - d) výška nových staveb i změn stávajících staveb bude maximálně 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví;
 - e) koeficient zastavěné plochy je stanoven u zastavitelné plochy maximálně na 25%, u plochy v současnosti zastavěné maximálně na 50%;
 - f) dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, bude vymezeno na každé 2 ha plochy nejméně 1000 m² související plochy veřejného prostranství;
3. Při výstavbě v lokalitě OV4, k.ú. Přeštice se kupující zavazuje provést výstavbu rodinných domů za následujících podmínek:
 - a) zástavba je omezena na jedno nadzemní podlaží a podkroví, zástavba nesmí narušit dálkové ani bezprostřední pohledy na chrám Nanebevzetí P. Marie, ani výhledy z jeho areálu navenek;
 - b) využití plochy musí být řešeno způsobem odpovídajícím jeho vztahu k památkově cennému území
 - c) architektonickou část projektové dokumentace pro výstavbu může zpracovávat jen autorizovaný architekt
4. Smluvní strany ujednávají, že závazek kupujícího dle čl. V. odst. 1. této smlouvy považují za splněný dnem, kdy budou všechny uvedené rodinné domy povoleny k užívání dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.
5. Smluvní strany sjednávají dle ust. § 2001 Obč.Z. pro případ porušení povinnosti dle čl. V. odst. 1, 2 a 3 této smlouvy kupujícím právo prodávajícího odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany současně sjednávají dle ust. § 2048 Obč.Z. pro případ porušení jakékoli povinnosti dle čl. V. odst. 2 a 3 této smlouvy kupujícím smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího ve výši kupní ceny 100.000,- Kč za porušení jakékoli dílčí povinnosti. Smluvní pokutu dle věty předchozí lze ukládat i opakovaně za každé jednotlivé skutkové porušení. Smluvní strany dále sjednávají dle ust. § 2048 Obč.Z. pro případ porušení povinnosti dle čl. V. odst. 1 této smlouvy kupujícím smluvní pokutu ve

prospěch prodávajícího ve výši 0,3 % denně z kupní ceny uvedené v ust. čl. III. odst. 1 této smlouvy.

VI.

1. Prodávající a kupující tímto v souladu s ust. § 2135 Obč.Z. sjednávají výhradu zpětné koupě ve prospěch prodávajícího. Smluvní strany zřizují právo zpětné koupě jako právo věcné a prodávající se zatížením předmětu prodeje právem zpětné koupě souhlasí. Smluvní strany současně sjednávají, že prodávající je oprávněn sjednaného práva zpětné koupě využít a vyzvat vlastníka k převedení předmětu koupě, či nové parcely vzniklého oddělením od předmětu koupě, za úplaty pouze v případě, že po uplynutí 5-ti let ode dne 8.3.2018, kdy byl usnesením Zastupitelstva města Přestice, č. F 1 schválen nový Regulační plán "Rozvojové zóny Přestice - severní předměstí", nebudou příslušným správním orgánem na předmětu koupě nebo na nové parcele vzniklém oddělením od předmětu koupě povoleny k užívání rodinné domy dle čl. V. této smlouvy. Prodávající je oprávněn realizovat svá práva z výhrady zpětné koupě ve lhůtě 12-ti měsíců ode dne, uplynutí 5-ti leté lhůty dle předchozí věty. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1 odst. 2 a ve smyslu ust. § 1725 Obč.Z. ujednávají, že ustanovení § 2136 Obč.Z. se v jejich vztahu založeném touto smlouvou nepoužije. V případě využití práva zpětné koupě, kterou prodávajícímu umožní porušení povinnosti dle ust. čl. V. odst. 1 této smlouvy, nemá tedy kupující právo na jakékoli zhodnocení pozemků či vydání nákladů na jeho zlepšení, a to ani zhotovením součásti pozemku dle ust. § 506 Obč.Z.
2. Smluvní strany dále dle ust. § 1761 Obč.Z. sjednávají k tíži kupujícího **zákaz zatížení** předmětu koupě a všech nových parcel vzniklých oddělením od předmětu koupě a to jako věcné právo, sjednané na dobu určitou v trvání 5 (pět) let ode dne provedení vkladu tohoto práva. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1725 Obč.Z. sjednávají, že k zániku věcného práva zákazu zatížení dochází vedle uplynutí sjednané doby dle předchozí věty také postupně právní mocí rozhodnutí o povolení užívání jednotlivých rodinných domů dle čl. V. této smlouvy na předmětu koupě nebo na parcelách nově vzniklých oddělením od předmětu koupě, podle toho, která ze sjednaných skutečností nastane dříve. Smluvní strany sjednávají, že po dobu trvání zákazu zatížení kupující nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího a to Rady města Přestice předmět koupě zatížit žádným věcným právem (např. věcným břemenem, zástavním právem, výměnkem, předkupním právem), vyjma zřízení zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu (banka, stavební spořitelna) k zajištění úvěrů na výstavbu rodinných domků na pozemkové parcele parc.č. 208/247 nebo na nových parcelách vzniklých oddělením od ní.
3. Smluvní strany dále dle ust. § 1761 Obč.Z. sjednávají k tíži kupujícího **zákaz zcizení** předmětu koupě a všech nových parcel vzniklých oddělením od předmětu koupě a to jako věcné právo, sjednané na dobu určitou v trvání 5 (pět) let ode dne provedení vkladu tohoto práva. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1725 Obč.Z. sjednávají, že k zániku věcného práva zákazu zcizení dochází vedle uplynutí sjednané doby dle předchozí věty také postupně právní mocí rozhodnutí o povolení užívání jednotlivých rodinných domů dle čl. V. této smlouvy na parcelách nově vzniklých oddělením od předmětu koupě, podle toho, která ze sjednaných skutečností nastane dříve. Smluvní strany sjednávají, že po dobu trvání zákazu zcizení kupující nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího a to Rady města Přestice předmět koupě žádným způsobem zcizit (např. darovat, prodat, směniti, vložit do základního kapitálu kapitálové obchodní společnosti, nadace, svěřeneckého fondu a podobně).
4. Práva a povinnosti smluvních stran týkající se výhrady zpětné koupě, zákazu zcizení a zákazu zatížení touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII.

1. V případě, že je kupující právnickou osobou, prodávající a statutární zástupce kupujícího ujednávají, resp. statutární zástupce kupujícího výslovně prodávajícímu prohlašuje dle ust. § 2018 a násl. Obč. Z., že vznikne-li prodávajícímu škoda v přímé a příčinné souvislosti s porušením jakékoliv povinnosti kupujícího ujednané v této smlouvě nárok na náhradu újmy či na smluvní pokutu dle této smlouvy, které nesplní kupující do třiceti dnů po tom, co u něj byla(o) uplatněna(o), uspokojí jej statutární zástupce kupujícího. Účastníci ujednávají, že níže uvedeným podpisem statutární zástupce dlužníka toto stvrzuje a prodávající toto přijímá.

VIII.

1. Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih. Strany jsou vázány touto smlouvou jejím uzavřením. Pro účely této smlouvy se účastníci dohodli, že smlouva bude uzavřena v době, kdy poslední z účastníků pod její písemné vyhotovení připojí svůj podpis. Smluvní strany ujednávají, že náklady spojené vyhotovením této kupní smlouvy nese prodávající.
2. Pokud katastrální úřad ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb. vyzve strany, jako účastníky řízení o vkladu vlastnického práva, k odstranění vad či doplnění chybějících údajů v jimi vyhotovených listinách, popřípadě smluvní strany vyzve k předložení příslušných listin pro zápis, zavazují se smluvní strany, že tak učiní ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem a ve vzájemné součinnosti.
3. Smluvní strany ujednávají, že správní poplatky spojené s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva, zápisem práva zpětné koupě, zákazu zcizení a zatížení a zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu hradí kupující.
4. Pro případ, že Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva, zápis práva zpětné koupě, zákaz zcizení a zatížení či zápis zástavního práva, zavazují se strany této kupní smlouvy k odstranění uvedených vad.

IX.

1. Strany ujednávají, že veškeré písemnosti budou doručovány prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresy uvedené v generáliích této smlouvy. Tím nejsou dotčena ust. § 80 Obč.Z.
2. Strany dále ujednávají, že listinné písemnosti doručované prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se mají za doručené ve lhůtách stanovených v ust. § 573 Obč.Z.

X.

1. Smluvní strany vylučují působnost ust. § 1764 až § 1766 Obč.Z..
2. Tato smlouva je sepsána v rozsahu desíti článků, ve třech vyhotoveních, po jednom pro každého účastníka a jedno pro potřeby řízení o vkladu do katastru nemovitostí.
3. Strany v souladu s ust. 564 Obč.Z. ujednávají, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.

5. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Prodej nemovitostí schválilo zastupitelstvo města Přestice dne 5. 10. 2017 usnesením č.B/3.
6. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru prodávajícího kupující výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů prodávajícím s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nezpřístupní třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je plnění podmínek smlouvy.
7. Kupující souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů (jména a příjmení, adresy trvalého bydliště, rodného čísla) obsažených v této smlouvě prodávajícím (příp. jeho zaměstnanci), a to pouze pro účely vedení evidence a majetkoprávní agendy, projednání v orgánech prodávajícího a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Kupující si je zároveň vědom svých práv podle § 12 a 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
8. Kupující dále souhlasí s tím, že ze strany prodávajícího bude, resp. může být, při dodržení podmínek stanovených zákonem č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.
9. Smluvní strany deklarují, že obsah této smlouvy vznikl na základě oboustranné souhlasné vůle, když obě strany měly možnost se podílet na úpravě práv a povinností v této smlouvě konstituovaných a tato smlouva je tedy výsledkem vzájemných negociačních jednání. Tato smlouva představuje pravou, vážnou a svobodnou vůli smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany, a že vzájemné plnění smluvních stran není v hrubém nepoměru.

V Přestících dne 16. 3. 2018

V Přestících dne 16. 3. 2018

.....
město Přestice
zastoupené starostou
Mgr. Karlem Naxerou
prodávající

.....
ArealitvCZ development s. r. o.
zastoupené jednatelem
Radkem Zahradníkem
kupující