

**Kupní smlouva o koupi nemovité věci
se zřízením předkupního práva**

Město Vodňany, IČ: 00251984

zastoupené starostou města panem Milanem Němečkem

číslo účtu: [REDACTED] Vodňany

se sídlem nám. Svobody 18/I, 389 01 Vodňany

dále jen jako „prodávající“

a

Pan

Mykhaylo Drahun, r.č.: [REDACTED] narozen [REDACTED].1978

bytem [REDACTED] Chelčice

Pan

Volodymyr Drahun, r.č.: [REDACTED] narozen [REDACTED].1975

bytem [REDACTED] Chelčice

dále jen jako „kupující“

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

čl. I. Způsobilost

- 1) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

čl. II. Předmět smlouvy

- 1) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkových parcel dle KN p.č. 751/24 o výměře 890 m² (zahrada) a p.č. 751/26 o výměře 197m² v kat. úz. a obci Vodňany. Tato nemovitost je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Strakonice na LV č. 1 pro kat. úz. a obec Vodňany (dále jen „**nemovitá věc**“).

čl. III. Kupní cena

- 1) Prodávající převádí vlastnické právo k nemovitým věcem specifikovaných v čl. II. této kupní smlouvy kupujícím a kupující uvedené nemovité věci kupují a přijímají do ideálního spoluvlastnictví a to tak, že Mykhaylo Drahun podílem ½ z celku a Volodymyr Drahun podílem ½ z celku za vzájemně ujednanou kupní cenu:

1 m² ve výši 1100,- Kč/m², tj. celkem 1.221.000,-- Kč
(slovy: jedenmilióndvěstědvacetjednatísíc korun českých).

čl. IV. Způsob úhrady

- 1) Celkovou kupní cenu ve výši 1.221.000,- Kč (slovy: jedenmilióndvěštdvacetjednatisíc korun českých) jsou kupující povinni uhradit bezhotovostně na účet prodávajícího. Z celkové kupní ceny byl odečten rezervační poplatek ve výši 10.000,- Kč (slovy: desetitisíc korun českých) a zbývající část kupní ceny ve výši 1.211.000,- Kč (slovy: jedenmilióndvěštdjedenácttisíc korun českých) jsou kupující povinni uhradit na číslo účtu: ██████████ ■ ■ Vodňany var. symbol 1890000156, nejpozději do 10 (deseti) dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami.
- 2) Nedojde-li k úhradě kupní ceny ani ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne její splatnosti, dle odstavce 1 tohoto článku, je prodávající oprávněný od celé této kupní smlouvy odstoupit. Za porušení závazku kupujícího uhradit řádně a včas kupní cenu nemovité věci, které vedlo k odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího, sjednávají smluvní strany ve prospěch prodávajícího a k tíži kupujících, zavázaných společně a nerozdílně, smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, slovy: dvacettisíc korun českých.
- 3) Prodávající se zavazuje, že doručí tuto kupní smlouvu spolu s návrhem na vklad, příslušnému katastrálnímu úřadu, nejpozději do 10 (deseti) dnů od připsání celé kupní ceny na svém účtu.

čl. V. Účel prodeje

- 1) Prodávající seznámil kupující s tím, že nemovité věci jsou určeny aktuální územně plánovací dokumentací Města Vodňany k bydlení, přičemž prodávající má jako obec eminentní zájem na tom, aby na nemovitých věcech byla v dohledné době realizována výstavba objektů pro individuální bydlení. Výhradně za tímto účelem také prodávající nemovitou věc, za shora uvedenou kupní cenu, kupujícím prodává.
- 2) V souvislosti s uvedeným účelem prodeje se smluvní strany dohodly, na tom že kupující jsou povinni:
 - a) **nejpozději do 3 (tří) let od uzavření této smlouvy zajistit vydání pravomocného stavebního povolení (§ 115 stavebního zákona) na stavbu objektu pro individuální bydlení na nemovitých věcech, nebo nebude-li stavební povolení vyžadováno – vydání souhlasu příslušného stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby pro individuální bydlení na nemovitých věcech (§ 106 stavebního zákona),**
 - b) **nejpozději do 8 (osmi) let od uzavření této smlouvy zajistit, aby na základě stavebníkem podaného oznámení ve smyslu § 120 stavebního zákona mohlo být započato s užíváním stavby pro bydlení umístěné na nemovitých věcech,**
 - c) **dodržet níže uvedenou prostorovou regulaci a barevné řešení:**
Regulace prostorová:
 - hlavní stavební objekt – rodinný dům - jednoduchého půdorysného tvaru (čtverec, obdélník, jednoduché L) bez prvků narušujících uliční linii (pouze hladká uliční fronta),

- orientace hlavního hřebene je rovnoběžně s osou komunikace,
 - povinná uliční stavební čára (modrá) 5 m od uliční hrany pozemku – viz příloha č. 1,
 - stavební čára odstavu od sousedící parcely nepřekročitelná vně 3,5 m od hranice parcely (zelená) – viz příloha č. 1,
 - max. přípustná zastavěnost parcely stavebními objekty je 40 %
 - výška zástavby – 1. NP + podkroví na parcelách č. 1 až č. 5 a č. 12 až č. 28 – viz příloha č. 1,
 - 1. NP + podkroví nebo 2. NP + podkroví na parcelách č. 6 až č. 11 –
 -
 - střecha sedlová, polovalbová nebo valbová, se sklonem min. 40°,
 - doporučení: niveletu přízemí řešit nad úrovní okolního upraveného terénu na parcele
 - oplocení parcely na uličních stranách v celé délce do výšky 140 až 160 cm od nivelety chodníku, do výše 50 až 75 cm plná podezdívka, výše průhledné/poloprůhledné (nikoliv neplné - neprůhledné),
 - garáž nebude samostatným stavebním objektem, ale bude součástí hlavního stavebního objektu (součást hmoty rodinného domu),
 - pro každý byt bude vybudováno minimálně jedno parkovací stání na vlastním pozemku,
 - stavby plní doplňkovou funkci a parkovací stání musí být součástí zastavitelné plochy pozemku – viz příloha č. 1,
 - v případě realizace dřevostavby bude rodinný dům opatřen klasickou omítkou,
 - nepřípustné je umístování mobilních domů.
Barevné řešení:
 - bude použita umírněná barevnost fasád, nebudou vytvářeny barevné dominanty (kladné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče),
 - barevnost střešní krytiny v barvě cihlově červené nebo odstínech červené barvy.
- 3) V případě, že kupující poruší kterýkoli ze závazků uvedených v odstavci 2 tohoto článku, bude povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000 -- Kč, slovy: dvěšestpadesáttisíc korun českých. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na okolnosti a účel využití nemovitých věcí považují výši smluvní pokuty za přiměřenou.
- 4) Poruší-li kupující závazek uvedený v odstavci 2 písm. a), b) nebo c) této smlouvy, bude prodávající rovněž oprávněný od této smlouvy odstoupit.

čl. VI. Předkupní právo

- 1) Smluvní strany sjednávají, že kupující (dlužník) je v případě jakéhokoliv zamýšleného převodu nemovitých věcí na třetí osobu (prodej, darování, směna, vklad do obchodní společnosti apod.) povinen nabídnout nemovité věci ke koupi nejprve prodávajícímu (předkupníkovi), proto smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo, jako právo věcné, ve prospěch prodávajícího, toto předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající (předkupník) je oprávněný nemovité věci koupit zpět za kupní cenu, která se bude skládat:

- a) z prodejní ceny pozemku, tj. 1110 m² ve výši 1.100,- Kč/m², tj. celkem 1.221.000,- Kč (slovy: jedenmilióndvěštdvacetjednatisíc korun českých),
 - b) z hodnoty oceněných nákladů spojených s realizací stavby rodinného domu (pokud již bylo s realizací stavby započato), které budou oceněny na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení se zavazuje pro tyto účely na své náklady zajistit kupující (dlužník).
- 2) Nabídka na koupi nemovitých věcí musí být kupujícím učiněna písemně, přičemž lhůta stanovená k využití předkupního práva musí činit alespoň 120 (stodvacet) dnů od doručení nabídky prodávajícímu (předkupníkovi). Jestliže prodávající (předkupník) nabídku přednostní koupě ve stanovené lhůtě nevyužije nebo jestliže se svého předkupního práva před uplynutím lhůty písemně vzdá, bude kupující (dlužník) oprávněn převést nemovité věci na třetí osobu.
 - 3) Pro případ porušení předkupního práva sjednávají smluvní strany ve prospěch prodávajícího (předkupníka) a k tíži kupujícího (dlužníka) smluvní pokutu ve výši 250.000,-- Kč, slovy: dvěštdpadesáttisíc korun českých.
 - 4) Předkupní právo prodávajícího (předkupníka) se sjednává jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům kupujícího (dlužníka).
 - 5) Předkupní právo zanikne nejpozději dnem, kdy na základě stavebníkem podaného oznámení ve smyslu § 120 stavebního zákona může být započato s užíváním stavby pro bydlení umístěné na nemovité věci. Prodávající (předkupník) se zavazuje, že na žádost kupujícího (dlužníka) vystaví souhlasné prohlášení o zániku předkupního práva, na jehož základě bude provedený výmaz překupního práva v katastru nemovitostí.

čl. VII. Odstoupení od smlouvy

- 1) Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě nebo z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
- 2) Okamžikem, kdy bude písemný projev vůle smluvní strany odstoupit od smlouvy doručení druhé smluvní straně, se smlouva od samého počátku ruší a smluvní strany ji nejsou nadále vázány. Smluvní strany budou v tomto případě povinny vydat si plnění do této doby poskytnutá na jejím základě ve lhůtě 90 (devadesáti) dnů od účinnosti odstoupení. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároků oprávněné strany na smluvní pokutu sjednanou za porušení povinnosti, jež je důvodem odstoupení.

čl. VIII. Prodávající

1) Prodávající prohlašuje, že:

- nemovité věci nejsou zatíženy žádným zástavním právem, předkupním právem, nejsou přenechané k užívání jiné osobě na základě nájmu nebo jiného právního důvodu a nevážnou na nich ani jiná práva třetích osob,
- nemá žádné věřitele, kteří by převodem nemovitých věcí byli zkráceni v možnosti uspokojení svých pohledávek,
- převáděné nemovité věci nejsou předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, exekučního řízení, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít,
- na hranici nemovitých věcí jsou umístěny inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, elektro přípojka, plyn, sjezd), které umožňují připojení budoucí stavby umístěné na nemovitých věcech,
- předá nemovité věci kupujícímu ve stavu, v jakém se nacházela ke dni podpisu této kupní smlouvy,
- předá kupujícímu veškerou dokumentaci k převáděným nemovitým věcem, pokud tato dokumentace existuje.

čl. IX. Kupující

1) Kupující prohlašují, že:

- si nemovité věci řádně prohlédli, seznámili se s jejich stavem, a tyto nemovité věci přejímají do ideálního spoluvlastnictví každý $\frac{1}{2}$ z celku ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy,
- uhradí celkovou kupní cenu a veškeré náklady spojené s prodejem nemovitosti specifikované v čl. II této kupní smlouvy (tj. náklady spojené se sepsáním této smlouvy, správní poplatek z návrhu na vklad do katastru nemovitostí).

čl. X. Vklad do katastru nemovitostí

- 1) Vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem přechází na kupující vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 2) Pokud katastrální úřad nezapíše na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamyšlenému předmětu převodu vložit.

čl. XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Sjednáním veškerých smluvních pokut v této smlouvě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody vzniklé jí porušením sankcionované povinnosti. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy k zaplacení oprávněná strana vyzve stranu povinnou.
- 2) Daňová povinnost bude splněna podle zákona.
- 3) Přílohou a nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Vodňany – Na Kameni – Situační zakres parcel.
- 4) Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních s platností originálu. Každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude postoupeno pro zajištění financování koupě předmětu smlouvy a zbývající je určeno pro řízení před příslušným katastrálním úřadem.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, a že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

- Uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Vodňany usnesením č. 6 na svém zasedání dne 24. 9. 2018.
- Záměr prodeje nemovitosti uvedené v čl. II byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vodňany dne 21. 10. 2015 a z úřední desky sejmuto dne 24. 9. 2018.

Ve Vodňanech dne 2018

.....
Milan Němeček
starosta města

.....
Mykhaylo Drahun

.....
Volodymyr Drahun