

KUPNÍ SMLOUVA

spojená

s dohodou o předkupním právu, dohodou o výhradě zpětné koupě
a dohodou o zřízení zákazu zatížení a zcizení

(dále možno jen „kupní smlouva“ či „smlouva“)

1. **Město Česká Kamenice**, se sídlem Česká Kamenice, náměstí Míru 219, 407 21, IČO 00261220, zastoupené starostou města panem Mgr. Janem Papajanovským
jako prodávající a současně předkupník (dále jen „prodávající“)

a

2.

jako kupující a současně dlužník z předkupního práva (dále jen „kupující“)

uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

KUPNÍ SMLOUVU č. 15/2022/SKALKA

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti:
 - pozemku **parcelní číslo 1666/28** trvalý travní porost o výměře **985 m²**
v obci Česká Kamenice, v katastrálním území **Česká Kamenice**, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín (dále jen „**Pozemek**“).
2. Pozemek nebyl pro účely tohoto prodeje oceněn znaleckým posudkem, kupní cena je smluvní.

II.

1. Prodávající prodává touto smlouvou Pozemek kupujícímu a kupující tento Pozemek za níže uvedenou cenu a za níže uvedených podmínek kupuje do svého výlučného vlastnictví.
2. Záměrem kupujícího je vybudovat na Pozemku rodinný dům a za tímto účelem si vymíňuje tyto zvláštní vlastnosti Pozemku:
 - a. Pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu

- b. stav Pozemku nebrání výstavbě rodinného domu;
- c. na Pozemku se nevyskytují ekologické zátěže.

III.

1. Prodávající prodává kupujícímu Pozemek za dohodnutou kupní cenu ve výši 814.049,59 Kč + 21 % DPH (170.950,41 Kč), tj. celkem **985.000,-Kč** (slovy: devětsetosmdesátpěttisíckorunčeských)
2. Současně kupující uhradí náklady spojené se vkladem do katastru nemovitostí, a to tak, že kolky pro vklad do katastru nemovitostí donese prodávajícímu při podpisu smlouvy.
3. Celková kupní cena uvedená v čl. III. odst. 1. bude kupujícím uhrazena na účet prodávajícího č. 19-0921392379/0800, variabilní symbol 9145000107 do 15 dnů po podpisu této kupní smlouvy, a to doplacením zbývajících částky z konečné kupní ceny takto:
 - částku ve výši **965.000,-Kč** financuje kupující z úvěru sjednaného u Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., IČO 60197609, Vinohradská 180/1632, Praha 3, PSČ 130 11
 - částku (kauci) ve výši **20.000,-Kč** (slovy: dvacetisíckorunčeských) zaplatil kupující, již před elektronickou aukcí a tato částka se započítává do celkové kupní ceny
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že výše uvedené vypořádání kupní ceny je plně v souladu s jejich vůlí.

IV.

1. Prodávající prodává Pozemek s veškerými součástmi a příslušenstvím.
2. Kupující nepřebírá s Pozemkem žádná věcná břemena resp. služebnosti, pokud se nejedná o taková věcná břemena či služebnosti, které by nebyly dle právního řádu evidovány v katastru nemovitostí a prodávající o nich neměl povědomí, ani žádné právní vady. Strany se dohodly na zřízení předkupního práva, výhrady zpětné koupě a zákazu zatížení a zcizení tak, jak je uvedeno níže.
3. Prodávající prohlašuje, že Pozemek prodává ve stavu odpovídajícím jeho opotřebení, resp. jeho stáří, že kupujícího upozornil na všechny vady, o kterých věděl (přičemž ke dni podpisu této smlouvy si není vědom žádných vad skrytých), a že jej neujistil o tom, že Pozemek žádné vady nemá. Prodávající ujišťuje kupujícího, že Pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu a nevyskytují se na něm žádné ekologické zátěže.
4. Prodávající dále prohlašuje, že Pozemek není zatížen v rámci konkurzu, exekuce nebo obdobného řízení, že nebyl vložen do základního kapitálu obchodní korporace či družstva, nevzniklo na něm zákonné zástavní právo v důsledku daňového nedoplatku, a že žádná fyzická ani právnická osoba k němu nemá právo umožňující jeho užívání.

5. Prodávající si je vědom toho, že odpovídá straně kupující za případné škody, které by jí vznikly v důsledku nepravdivosti těchto prohlášení.
6. Kupující a prodávající každý za sebe prohlašuje, že není v úpadku a není proti němu vedeno insolvenční, exekuční či obdobné řízení, resp. není jakkoliv omezen v dispozicích týkajících se předmětných nemovitostí a v uzavření této kupní smlouvy.
7. Kupující prohlašuje, že je mu stav Pozemku, včetně součástí a příslušenství, znám, a to jak po právní tak věcné stránce. Dále kupující prohlašuje, že si u prodávajícího nevymínil žádné zvláštní vlastnosti Pozemku, s výjimkou zvláštních vlastností uvedených v čl. II. odst. 2 písm. a) – c) této smlouvy, a že takto požadovaný stav Pozemku nebrání splnění jeho závazku vybudovat na Pozemku rodinný dům tak, jak je uvedeno níže.

V.

Dohoda o zřízení předkupního práva

1. Prodávající (současně předkupník) a kupující (současně dlužník) se tímto dohodli, v souladu s § 2140 a násl. občanského zákoníku, na zřízení předkupního práva jako práva věcného k Pozemku.
2. Kupující tímto, jako nový vlastník, zřizuje ve prospěch prodávajícího jako předkupníka **předkupní právo** k Pozemku, a to **jako právo věcné, na dobu určitou do 31. 12. 2032**, a prodávající toto předkupní právo ke shora uvedené nemovitosti přijímá. Kupující i prodávající tímto výslovně stvrzují, že doba, na kterou je předkupní právo zřízeno, je přiměřená okolnostem a účelu uzavírání této smlouvy.
3. Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek kupujícího, resp. dlužníka, a případně i každého jiného vlastníka či spoluvlastníka Pozemku, pro případ, že by chtěl Pozemek nebo jeho jakoukoli část jakýmkoliv způsobem převést na třetí osobu (např. prodej, darování, směna), nabídnout jej ke koupi předkupníkovi, a to za cenu nabídnutou koupěchtivým. Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že toto předkupní právo zavazuje ve smyslu § 2142 občanského zákoníku i případné dědice.
4. Předkupník se současně zavazuje nejpozději do šedesáti dnů po řádném dokončení stavby rodinného domu (viz níže) na žádost kupujícího uzavřít s ním dohodu o zrušení tohoto předkupního práva. Náklady spojené s uzavřením dohody o zrušení předkupního práva včetně jejího vkladu do katastru nemovitostí bude hradit kupující.
5. Účinky předkupního práva nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

VI.

Dohoda o výstavbě a výhradě zpětné koupě

1. Kupující se zavazuje **nejpozději do tří let** ode dne splnění povinnosti prodávajícího dle čl. VI odst. 2 smlouvy vybudovat, resp. **řádně dokončit**, na Pozemku **stavbu rodinného domu** v souladu s platnými právními (tj. zejm. stavebními) předpisy.
2. Prodávající se dále touto smlouvou **zavazuje** kupujícímu **vybudovat** k Pozemku inženýrské sítě v podobě **funkční přípojky elektřiny, vodovodu, splaškové kanalizace,**

optické sítě a komunikaci (dále jen „Technická infrastruktura“), a to ve lhůtě **do 2 let od uzavření této smlouvy**. Pro případ porušení tohoto ujednání o zajištění Technické infrastruktury ze strany prodávajícího má kupující nárok odstoupit od této smlouvy s tím, že město kupujícímu v takovém případě uhradí marně vynaložené náklady spojené s přípravou stavby rodinného domu na Pozemku. Odstoupit od této smlouvy dle předchozí věty však kupující může pouze do uplynutí 30 měsíců od uzavření této smlouvy.

3. Strany mohou dodatkem této smlouvy výše uvedené lhůtu před jejich uplynutím prodloužit.
4. Jelikož prodávající má vážný zájem na tom, aby na Pozemku byl postaven rodinný dům, bylo výslovně ujednáno právo prodávajícího žádat kupujícího o převedení výše uvedeného pozemku zpět do vlastnictví kupujícího – **výhrada zpětné koupě** ve smyslu § 2135 a násl. občanského zákoníku zřízená **jako právo věcné na dobu určitou do 31. 12. 2028 – v případě, že kupující, z jeho strany, nedodrží svou povinnost, resp. lhůtu, uvedenou výše v čl. VI. odst. 1 této smlouvy**. Pokud prodávající toto své právo uplatní, je kupující povinen nejpozději do dvou měsíců od obdržení jeho žádosti uzavřít s prodávajícím příslušnou smlouvu k převodu Pozemku zpět do vlastnictví prodávajícího a Pozemek zpět do vlastnictví prodávajícího převést a poskytnout prodávajícímu neprodleně veškerou k tomu potřebnou součinnost. Strany se výslovně dohodly na tom, že prodávající kupujícímu při zpětné koupi zaplatí za Pozemek kupní cenu, která se – nedohodnou-li se strany později jinak – bude rovnat kupní ceně uvedené v čl. III. této smlouvy ponížené o částku odpovídající čl. VI. odst. 5 této smlouvy s tím, že pokud bude součástí pozemku rozestavěná stavba rodinného domu, připočte se k výše uvedeným způsobem určené kupní ceně dále ještě cena obvyklá rozestavěné stavby rodinného domu. Cena obvyklá bude určena na základě znaleckého posudku, který je povinen předložit kupující ve lhůtě do dvou měsíců od obdržení žádosti prodávajícího o uplatnění výhrady zpětné koupě. Kupující i prodávající tímto výslovně stvrzují, že doba, na kterou je výhrada zpětné koupě zřízena, je přiměřená okolnostem a účelu uzavírání této smlouvy.
5. Strany se dále výslovně dohodly na tom, že od kupní ceny sjednané mezi smluvními stranami dle čl. III odst. 1 této smlouvy bude při zpětné koupi odečtena částka ve výši 5,- Kč za každý metr čtvereční Pozemku a každý rok, po který byl ve vlastnictví kupujícího (aliquotně upraveno na celé měsíce zaokrouhlené dolů v případě, že vlastnictví nemělo délku trvání v celých letech).
6. Nedodrží-li kupující kteroukoliv ze svých povinností uvedených v čl. VI. odst. 4 této smlouvy, je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (jak v případě prodlení s poskytnutím součinnosti, tak v případě prodlení s uzavřením kupní smlouvy k převedení Pozemku zpět do vlastnictví prodávajícího). Zároveň je prodávající oprávněn v takovémto případě od této smlouvy odstoupit.
7. Výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího. **Výhrada zpětné koupě bude zapsána do veřejného seznamu jako právo věcné zřízené na dobu určitou do 31. 12. 2028.**

8. Den dokončení výstavby dle čl. VI odst. 1 smlouvy, resp. dodržení výše uvedené lhůty, strany stvrdí společným písemným prohlášením učiněným na základě výzvy kupujícího, které nebude prodávající povinen učinit dříve, než bude rodinný dům také zapsán do příslušných veřejných rejstříků a/nebo seznamů, a budou údaje o něm seznatelné i z katastru nemovitostí.
9. Prodávající se zavazuje nejpozději do šedesáti dnů po řádném dokončení výstavby rodinného domu na žádost kupujícího uzavřít s ním dohodu o zrušení výše uvedené výhrady zpětné koupě. Náklady spojené s uzavřením dohody o zrušení výhrady zpětné koupě včetně jejího vkladu do katastru nemovitostí bude hradit kupující.

VII.

Povinnost trvalého pobytu

1. Strany se dále výslovně dohodly na **povinnosti trvalého pobytu** spočívající v tom, že kupující zajistí, aby on a všechny další osoby žijící s ním ve společné domácnosti provedly do šedesáti dnů od stranami stvrzeného dne řádného dokončení výstavby rodinného domu – viz výše – ohlášení místa svého trvalého pobytu do tohoto vystavěného rodinného domu, a dále kupující zajistí, že **po dobu alespoň 5 let** ode dne dokončení výstavby dle čl. VI odst. 1 smlouvy v něm svůj trvalý pobyt on i další osoby žijící s ním ve společné domácnosti ponechají.
2. Pokud kupující kteroukoliv povinnost stanovenou v čl. VII. odst. 1 nesplní či ji po dobu jejího trvání poruší, zavazuje se prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč, a to do 30 dnů od dne, kdy k tomu bude prodávajícím písemně vyzván. Povinnost není porušena, pokud kupující nebo některá z osob žijících s kupujícím trvale ve společné domácnosti tuto společnou domácnost po dobu trvání podmínky prokazatelně trvale opustí z důvodu hodné zvláštního zřetele (stěhování za prací, péče o osobu blízkou apod.) a kupující uvědomí o této skutečnosti prodávajícího písemně nejpozději do 14 dnů od okamžiku, kdy k takovému trvalému opuštění domácnosti došlo.
3. Kupující a prodávající výslovně a dobrovolně sjednávají v této smlouvě uvedené povinnosti i na ně navázané smluvní pokuty jako reakci na nedostatek stavebních pozemků na území města Česká Kamenice a vážný zájem prodávajícího zastavit probíhající úbytek obyvatelstva z města a jsou si vědomi právních následků z uvedených povinností vyplývajících, zejména pak povinnosti hrazení smluvní pokuty, přičemž kupující prohlašuje, že i smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou zcela přiměřené sjednaným právům a povinnostem.

VIII.

Zřízení zákazu zatížení a zcizení Pozemku

1. **Prodávající a kupující se vzhledem k okolnostem transakce dle této smlouvy dohodli na zřízení věcného práva zákazu zatížení a zcizení Pozemku a zákaz zatížení a zcizení Pozemku tímto kupující jako nový vlastník také zřizuje.** Bez předchozího písemného

souhlasu prodávajícího není kupující ani žádný z případných budoucích vlastníků či spoluvlastníků Pozemku oprávněn Pozemek ani spoluvlastnický podíl na něm jakkoliv převést, postoupit, zcizit, zatížit ani umožnit zatížení jakýmkoliv právem, ani je vyčlenit do svěřenského fondu či jakýmkoliv způsobem vložit do právnické osoby, ani je poskytnout jako jistotu ve prospěch jakékoliv osoby, a to na **dobu určitou do 31. 12. 2028**. Tento zákaz zatížení a zcizení se zřizuje jako právo věcné s platností do data uvedeného v předchozí větě.

2. Prodávající i kupující výslovně stvrzují, že vzhledem k okolnostem této smlouvy považují zákaz zatížení a zcizení za vhodný a přiměřený, zřízený na přiměřenou dobu a za účelem zájmu hodného právní ochrany, kdy prodávající umožňuje touto kupní smlouvou kupujícímu nabytí Pozemku za výhodnějších podmínek mimo jiné vzhledem k zájmu prodávajícího deklarovaného zejména v článku VII., odst. 3. této smlouvy. Prodávající a kupující stanovili dobu trvání zákazu zatížení a zcizení i vzhledem k povinnostem kupujícího dle čl. VI. a VII. této smlouvy, kdy lze předpokládat, že celková doba trvání těchto povinností může odpovídat 5 letům ode dne uzavření této smlouvy a pro prodávajícího je nezbytné mít také přiměřenou časovou rezervu na případné uplatnění jiných práv prodávajícího, včetně těch zřízených dle této smlouvy. Prodávající a kupující výslovně prohlašují, že považují podmínky této smlouvy a stanovovaných práv a povinností smluvních stran za přiměřené a odpovídající povaze a okolnostem transakce dle této smlouvy a zájmům prodávajícího hodným právní ochrany.
3. Prodávající a kupující sjednali, že prodávající bezdůvodně neodmítne udělit souhlas se zatížením Pozemku v nezbytném rozsahu zástavním právem v případě, pokud zřízení příslušného zatížení bude nezbytné k umožnění financování výstavby rodinného domu kupujícího na Pozemku, podmínky takového zatížení budou přiměřené a budou spravedlivě požadovatelné k zajištění práv bankovního či jiného finančního ústavu poskytujícího kupujícímu financování, a zatížení bude evidentně sloužit k naplňování cíle transakce dle této smlouvy z pohledu zájmu prodávajícího deklarovaného zejména v článku VII. odst. 3 této smlouvy.
4. Prodávající se zavazuje nejpozději do šedesáti dnů po řádném dokončení výstavby rodinného domu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy na žádost kupujícího uzavřít s ním dohodu o zrušení výše uvedeného zákazu zatížení a zcizení Pozemku. Náklady spojené s uzavřením dohody o zrušení zákazu zatížení a zcizení Pozemku včetně jejího vkladu do katastru nemovitostí bude hradit kupující.

IX.

1. K nabytí vlastnického práva kupujícího, předkupního práva prodávajícího, práva prodávajícího plynoucího z výhrady zpětné koupě a zákazu zatížení a zcizení dle této smlouvy jako práv věcných dochází vkladem těchto práv do veřejného seznamu – katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, provedeným na základě této kupní smlouvy spojené s dohodou o zřízení předkupního práva, dohodou o zřízení výhrady zpětné koupě a dohodou o zřízení zákazu zatížení a zcizení.

2. Strany se výslovně dohodly na tom, že **prodávající podá návrh na vklad do veřejného seznamu – katastru nemovitostí nejpozději do pěti pracovních dnů od doplacení zbývajících částí kupní ceny dle čl. III odst. 3 této smlouvy.**
3. Na základě této smlouvy lze vklad práv z této smlouvy zapsat na příslušných listech vlastnictví.
4. Pro případ, že by z jakéhokoliv důvodu došlo k zamítnutí návrhu na vklad či jeho části, zavazují se strany ve vzájemné součinnosti bezodkladně učinit všechny kroky nezbytné k dokončení realizace prodeje a vkladu práv plynoucích z této smlouvy, nebo opravu této smlouvy či její uzavření tak, aby nebyla stížena vadou znemožňující provedení vkladu do katastru nemovitostí, s tím, že nové náklady s tím spojené ponесou napůl. Uvedené platí obdobně i pro případ, kdy by se ukázalo, že kterékoliv z věcných práv, které má být zřízeno dle této smlouvy, nebylo zřízeno platně či je nevymahatelné, a v takovém případě je kupující povinen zajistit neprodleně na výzvu prodávajícího zřízení předmětných práv v obdobném a/nebo přiměřeném rozsahu tak, aby tato platně vznikla a byla právně vymahatelná, a zároveň poskytnout k tomuto prodávajícímu neprodleně také veškerou součinnost.
5. V případě porušení kterékoliv z povinností kupujícího dle čl. IX. odst. 4 této smlouvy je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč.

X.

1. Smluvní strany prohlašují, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé. Strany jsou povinny bezodkladně si vzájemně sdělovat změnu těchto údajů, pokud je to potřebné pro plnění povinností nebo uplatnění práv z této smlouvy.
2. Strany dále prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy.

XI.

1. Tato **smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu**, z nichž jeden – s úředně ověřenými podpisy bude předán – ke vkladovému řízení na Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.
2. **Správní poplatek katastru nemovitostí hradí kupující.**

XII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylu a tísne a na důkaz toho připojují své podpisy.
2. Veškeré písemnosti doručované mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou považovány za doručené:

- a) pátý pracovní den od okamžiku jejich prokazatelného odeslání druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně adresu písemně oznámenou příjemcem zásilky druhé smluvní strany před odesláním zásilky; nebo
- b) v okamžik skutečného doručení zásilky druhé straně;

a to podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

- 3. Kupující není oprávněn započíst jakékoli své pohledávky za prodávajícím vůči pohledávkám prodávajícího za kupujícími plynoucími z této smlouvy.
- 4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 5. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se právní vztah mezi účastníky řídí ustanoveními občanského zákoníku, popř. dalších souvisejících platných právních předpisů.
- 6. **Prodej pozemků** spojených se zřízením předkupního práva a výhradou zpětné koupě, **včetně úplného znění této smlouvy**, byl po řádném **zveřejnění záměru od 23.07.2021 do 09.08.2021 schválen** usnesením **5. zasedání Zastupitelstva** města Česká Kamenice ze dne **26.04.2023** pod číslem **143/5/ZM/2023**. Podmínka zveřejnění dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.
- 7. Ujednáním ani úhradou smluvních pokut dle této smlouvy nejsou dotčeny nároky smluvních stran k náhradě újmy, tedy ani k náhradě způsobené škody či ušlého zisku.

