

KUPNÍ SMLOUVA

spojená s

dohodou o předkupním právu

a

dohodou o výhradě zpětné koupě

(dále možno jen „kupní smlouva“)

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

a

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

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

KUPNÍ SMLOUVU:

č. 4/2019/RD

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti:
 - pozemku parcelní číslo 741/3 travní porost o výměře 731 m²
 - pozemku parcelní číslo 741/1 travní porost o výměře 1852 m²

v obci Česká Kamenice, katastrálním území Česká Kamenice, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín.

2. Pozemky nebyly pro účely tohoto prodeje oceněny znaleckým posudkem, kupní cena je smluvní.

II.

Prodávající prodává touto smlouvou nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, tj. **pozemek parcelní číslo 741/3 travní porost o výměře 731 m² a pozemek parcelní číslo 741/1 travní porost o výměře 1852 m², v k. ú. Česká Kamenice** kupující a kupující tyto pozemky za níže uvedenou cenu a za níže uvedených podmínek kupuje do svého výlučného vlastnictví.

III.

1. Prodávající prodává kupujícímu výše uvedený pozemek za dohodnutou kupní cenu ve výši
516.600,-Kč

--Slovy: Pětsetšestnácttisícšestsetkorunčeských

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 9045000340, před podpisem této kupní smlouvy.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že výše uvedené vypořádání kupní ceny je plně v souladu s jejich vůlí.

IV.

1. Prodávající prodává pozemky uvedené v čl. II. této smlouvy s veškerými součástmi a příslušenstvím.
2. Kupující nepřebírá s předmětem koupě resp. s kupovanými pozemky žádná věcná břemena resp. služebnosti ani žádné právní vady. Strany se dohodly na zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě tak, jak je uvedeno níže.
3. Prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti prodává ve stavu odpovídajícím jejich opotřebení, resp. jejich stáří, že kupující upozornil na všechny vady, o kterých věděl (příčemž ke dni podpisu této smlouvy si není vědom žádných vad skrytých), a že ji neujistil o tom, že nemovitosti žádné vady nemají.
4. Prodávající dále prohlašuje, že prodávané nemovitosti nejsou zatíženy v rámci konkurzu, exekuce nebo obdobného řízení, že nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní korporace či družstva, nevzniklo na nich zákonné zástavní právo v důsledku daňového nedoplatku, a že žádná fyzická ani právnická osoba k nim nemá právo umožňující jejich užívání.
5. Prodávající si je vědom toho, že ručí straně kupující za případné škody, které by jí vznikly v důsledku nepravdivosti těchto prohlášení.
6. Kupující a prodávající společně prohlašují, že žádný z nich není v úpadku a není proti němu vedeno insolvenční, exekuční či obdobné řízení, resp. žádný z nich není jakkoliv omezen v dispozicích týkajících se předmětných nemovitostí a v uzavření této kupní smlouvy.
7. Kupující prohlašuje, že je jí stav kupovaných nemovitostí, včetně součástí a příslušenství, znám, a dobře si je tedy prohlédla. Dále kupující prohlašuje, že si u prodávajícího nevymínila žádné zvláštní vlastnosti kupovaných nemovitostí a že stav nemovitostí nebrání splnění jejího závazku vybudovat na pozemcích 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 prodávaným pozemkům uvedeným v čl. II. této kupní smlouvy.

2. Kupující tímto, jako nový vlastník, zřizuje ve prospěch prodávajícího jako předkupníka předkupní právo k pozemkům uvedeným v čl. II. této smlouvy, a to jako právo věcné, a prodávající toto předkupní právo ke shora uvedeným nemovitostem přijímá.
3. Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek kupující, resp. dlužníka, pro případ, že by chtěla pozemky uvedené v čl. II. jakýmkoliv způsobem převést na třetí osobu (např. prodej, darování, směna), nejdříve jej nabídnout ke koupi předkupníkovi, a to za cenu, která se – nedohodnou-li se strany později jinak – bude rovnat kupní ceně uvedené v čl. III. této smlouvy.
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 pěti let** ode dne uzavření této kupní smlouvy vybudovat, resp. řádně dokončit, na výše uvedených pozemcích stavbu rodinného domu v souladu s platnými právními (tj. zejm. stavebními) předpisy.
2. Strany mohou dodatkem této smlouvy výše uvedenou lhůtu před jejím uplynutím prodloužit.
3. Jelikož prodávající má vážný zájem na tom, aby na prodávaných pozemcích byl postaven rodinný dům, bylo výslovně ujednáno právo prodávajícího žádat kupujícího o převedení výše uvedených pozemků zpět do vlastnictví kupujícího – výhrada zpětné koupě ve smyslu § 2135 a násl. občanského zákoníku – v případě, že kupující 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 poskytnout prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost k převedení vlastnického práva zpět na prodávajícího. Strany se výslovně dohodly na tom, že prodávající kupující při zpětné koupi zaplatí za pozemky kupní cenu, která se – nedohodnou-li se strany později jinak – bude rovnat kupní ceně uvedené v čl. III. této smlouvy.
4. Strany se dále výslovně dohodly na tom, že od kupní ceny při zpětné koupi bude odečtena částka ve výši 5,-Kč za každý metr čtvereční předmětného pozemku a rok, po který byl ve vlastnictví kupujícího (aliquotně upraveno na celé měsíce zaokrouhlené dolů v případě, že vlastnictví nemělo délku trvání v celých letech).
5. Výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího. Výhrada zpětné koupě bude zapsána do veřejného seznamu jako právo věcné, přičemž předmětné pozemky je možno jakkoliv zatížit pouze se souhlasem prodávajícího. Výjimku tvoří zástavní právo k pozemkům zřizované jako právo věcné, které je kupující oprávněn k pozemkům zřít i bez souhlasu kupujícího. Kupujícího je však povinen o jeho zřízení písemně informovat.

6. Den dokončení výstavby, resp. dodržení výše uvedené lhůty, strany stvrdí společným písemným prohlášením učiněným na základě výzvy kupujícího.
7. Prodávající se zavazuje nejpozději do šedesáti dnů po řádném dokončení výstavby rodinného domu na žádost kupující 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 a všechny další osoby žijící s ním trvale ve společné domácnosti provedou 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 že po dobu alespoň 5 let od tohoto dne dokončení výstavby v něm svůj trvalý pobyt ponechají.
2. Pokud kupující povinnost stanovenou v čl. VII. odst. 1 nesplní či ji po dobu jejího trvání poruší, zavazuje se prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši kupní ceny pozemku uvedené v čl. III., a to do 30 dnů od dne, kdy k tomu bude prodávajícím písemně vyzván. Povinnost není porušena, pokud některá z osob žijících s kupujícím trvale ve společné domácnosti s kupujícím tuto společnou domácnost po dobu trvání podmínky trvale opustí. Povinnost není dále porušena, pokud ji kupující či osoby žijící s ním trvale ve společné domácnosti poruší z důvodů hodných zvláštního zřetele.
3. Kupující a prodávající výslovně a dobrovolně sjednávají výše uvedenou povinnost a na ni navázanou smluvní pokutu 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 výše uvedené povinnosti vyplývajících, zejména pak povinnosti hrazení smluvní pokuty, přičemž kupující prohlašuje, že tato smluvní pokuta je zcela přiměřená jeho sjednané povinnosti.

VIII.

1. K nabytí vlastnického práva kupujícího, předkupního práva prodávajícího a práva prodávajícího plynoucího z výhrady zpětné koupě 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 a dohodou o zřízení výhrady zpětné koupě.
2. Strany se výslovně dohodly na tom, že prodávající podá návrh na vklad do veřejného seznamu – katastru nemovitostí nejpozději do pěti pracovních dnů od podpisu kupní 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, zavazují se strany ve vzájemné součinnosti bezodkladně učinit všechny kroky nezbytné k dokončení realizace prodeje a vkladu práv plynoucích z této smlouvy s tím, že nové náklady s tím spojené ponесou napůl.

IX.

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.

X.

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 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. Strany se výslovně dohodly na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude kupující, který sám podá na příslušném finančním úřadě daňové přiznání a následně tuto daň řádně uhradí.
3. Správní poplatek katastru nemovitostí uhradí kupující (viz výše).

XI.

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. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
3. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se právní vztah mezi účastníky řídí ustanoveními občanského zákoníku, popř. dalších souvisejících platných právních předpisů.
4. Prodej pozemků spojených se zřízením předkupního práva a výhradou zpětné koupě, včetně úplného znění této smlouvy, byl po řádném zveřejnění záměru od 05.12.2018 do 21.12.2018 schválen 4. Zastupitelstvem města Česká Kamenice ze dne 27.02.2019 pod číslem usnesení 98/4/ZM/2019. Podmínka zveřejnění dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.