

Smluvní strany

město Příbor

se sídlem náměstí Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor
zastoupeno Ing. arch. Janem Malíkem, starostou
IČ 00298328
DIČ CZ00398328
bankovní spojení Komerční banka a. s., pobočka Příbor
č. účtu 19-2225801/0100
(dále jen „Prodávající“)

a

Matuš Demian

[REDACTED]
[REDACTED]

Bohuslava Demianová

[REDACTED]
[REDACTED]

(dále oba jen „Kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**KUPNÍ SMLOUVU O PŘEVODU NEMOVITOSTI
A O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU ZCIZENÍ JAKO PRÁV VĚCNÝCH**

podle § 2079 a násl. (především dle §§ 2128 až 2131 o koupi nemovité věci) a § 2140 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., (dále jen „občanský zákoník“).

Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je prodej pozemku situovaného dle Územního plánu Příbora v ploše Z43 – Lokalita Za školou Npor. Loma, určeného pro stavbu rodinného domu a dalších doplňkových staveb, jak jsou specifikovány v Regulativě zástavby Lokality Za školou (Z 43), schválených Zastupitelstvem města Příbora, (dále jen „Regulativy“). Prodej pozemku dle následujících smluvních ustanovení je sjednáván za předpokladu prodávajícího, že kupující bude plně respektovat Regulativy směřující k realizaci zástavby v jednotném harmonickém prostředí, plynule navazujícím na stávající zástavbu a volnou krajinu. Účelem této smlouvy je prodej nemovitosti ke splnění tohoto cíle. Smluvní strany si jsou vědomy významu tohoto cíle a berou na vědomí výše smluvních pokut za nedodržení následujících smluvních ustanovení.

Čl. I.

Prohlášení Prodávajícího

- 1.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem nemovité věci – pozemku **parc. č. 2178/27**, orná půda o výměře 1 209 m², zapsané na LV č. 10001 v katastrálním území Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále také jen „Předmět převodu“ nebo „Pozemek“).
- 1.2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a vady, vyjma touto smlouvou výslovně předvídaných, resp. těch, které budou uzavřeny na žádost Kupujících za účelem zajištění financování kupní ceny dle čl. IV této smlouvy a vyjma těch, které jsou předmětem zápisu na listu vlastnictví.

- 1.3. Prodávající prohlašuje, že není omezen ve svých dispozičních právech k Předmětu převodu a je tak bez dalšího oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně a včas splnit veškeré závazky pro něj z této smlouvy vyplývající.

Čl. II. Prohlášení Kupujícího

- 2.1. Kupující výslovně prohlašují, že se stavem Předmětu převodu byli řádně seznámeni a že jsou srozuměni s právním i faktickým stavem Předmětu převodu.
- 2.2. Kupující prohlašují, že dále uvedený Předmět převodu nabývají do společného jmění manželů. Pokud zákon nebo tato smlouva dále pojednává o „Kupujícím“, vztahují se příslušná ustanovení nebo ujednání společně na oba/všechny účastníky – kupující. Povinnosti kupujícího plní oba/všichni tito účastníci společně a nerozdílně. Stejně tak práva kupujícího svědčí oběma/všem těmto účastníkům společně a nerozdílně. Nebude-li zvláště dohodnuto jinak, pro veškeré právní vztahy podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní má každý z účastníků – kupujících právo zastupovat druhého/ostatní a pro doručení jakéhokoliv úkonu (právního jednání) podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní postačí doručení kterémukoliv z těchto účastníků.

Čl. III. Převod vlastnického práva

- 3.1. Touto smlouvou Prodávající prodává a převádí vlastnické právo k Předmětu převodu Kupujícímu do jeho vlastnictví, a to včetně veškerých součástí a příslušenství.
- 3.2. Prodávající se zavazuje zřídit k Pozemku dopravní napojení z ul. Myslbekovy a ul. Vrchlického a pro účely realizace stavby specifikované v bodu 6.1. této smlouvy na Pozemku zřídit dočasnou panelovou komunikaci z ul. Hukvaldské a zajistit realizaci inženýrských sítí v rozsahu – rozvody elektro, vodovodu, plynovodu, kanalizace dešťové, kanalizace splaškové, vše včetně přípojek ukončených na hranici Pozemku a rozvody veřejného osvětlení, a to nejpozději k 31.12.2019.
- 3.3. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu Předmět převodu do užívání včetně fyzického vytýčení hranic Pozemku nejpozději 20 (dvacet) dnů po obdržení oznámení o zápisu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Tento termín může být změněn dohodou smluvních stran např. pro nepříznivé podmínky (sníh apod.) O předání Předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 3.4. Kupující bere na vědomí, že poplatky související s napojením domovních částí jednotlivých přípojek na hlavní řady budoucím správcům inženýrských sítí si hradí ve vlastní režii, vyjma poplatku uvedeného v bodu 4.3. této smlouvy.
- 3.5. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Kupující dnem provedení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy podá výhradně Prodávající, ledaže je stanoveno jinak, a to ve lhůtě nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne oboustranného podpisu této smlouvy. Správní poplatek v zákonné výši, spojený s podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí uhradí Kupující. V případě, že Prodávající tuto povinnost poruší, resp. nepodá předmětný návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do KN ani v dodatečné 5denní lhůtě, která počíná běžet od doručení písemné výzvy Kupujícího Prodávajícímu ke splnění výše uvedené povinnosti, je Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 3.6. V případě, kdy katastrální úřad vyzve Smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad nebo této smlouvy, k doplnění či vysvětlení jakékoliv skutečnosti potřebné pro jeho rozhodnutí

o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se Smluvní strany neprodleně (nejpozději do pěti (5) pracovních dnů) této výzvy uposlechnout a poskytnout veškerou součinnost katastrálnímu úřadu tak, aby tento mohl co nejdříve rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch Kupujícího. V případě zastavení řízení o povolení vkladu anebo v případě rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, se Smluvní strany zavazují podat neprodleně návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu kupní smlouvy ve prospěch Kupujícího opětovně s odstraněním veškerých vad, které vedly k zamítnutí návrhu na vklad anebo k zastavení řízení (včetně případného opětovného uzavření této smlouvy), a to dokud nebude Kupující zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník Předmětu převodu.

- 3.7. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s uzavřením této smlouvy sjednaly zákaz zcizení, zatížení a výhradu předkupního práva. Smluvní strany prohlašují, že mimo vlastní obsah této smlouvy mezi nimi neexistují žádná další smluvní (vedlejší) ujednání.

Čl. IV.

Kupní cena a úhrada dalších souvisejících nákladů

- 4.1. Strany této smlouvy se dohodly tak, že Prodávající prodává Kupujícímu a Kupující kupuje Předmět převodu za dohodnutou kupní cenu ve výši **1 594 550,- Kč**, slovy: jeden milion pět set devadesát čtyři tisíc pět set padesát korun českých (dále jen „**Kupní cena**“). V této částce je zahrnuta DPH ve výši 21 %.
- 4.2. V Kupní ceně je zahrnuta záloha ve výši 10 000 Kč, která byla na účet Prodávajícího složena v souladu s Pravidly prodeje nemovitostí v lokalitě Za školou Npor. Loma v Příboře (dále jen „**Pravidla**“).
- 4.3. Kupující před podpisem smlouvy uhradil na účet Prodávajícího částku ve výši 6 250 Kč, představující 50 % poplatku za připojení na síť nízkého napětí, kterou uhradil Prodávající distributorovi ČEZ Distribuce a. s. Jedná se o náklady za připojovanou ampéru na třífázovém jističi s předpokládaným jištěním pro rodinný dům (3 x 25) A, kde dle Vyhlášky č. 51/2006 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, činí připojovací poplatek 500 Kč/A. Zbývajících 50 % poplatku bylo Prodávajícím již uhrazeno.
- 4.4. Kupující před podpisem této smlouvy předal Prodávajícímu kolkovou známku v hodnotě odpovídající zákonné výši správního poplatku za vklad práva do katastru nemovitostí. Tato kolková známka bude použita pro účel vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 4.5. Kupní cena byla v plné výši uhrazena a připsána na účet Prodávajícího před podpisem této smlouvy.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly pro případ, že by již Kupující Kupní cenu a poplatek dle bodu 4.3. této smlouvy v celé výši Prodávajícímu zaplatil a následně by vinou Prodávajícího nedošlo k převodu vlastnictví Pozemku dle této smlouvy na Kupujícího vkladem vlastnického práva v příslušném katastru nemovitostí, že nejpozději do 8 měsíců po dni schválení prodeje Zastupitelstvem města Příbor, je Prodávající povinen vrátit Kupní cenu v zaplacené výši a poplatek dle bodu č. 4.3. této smlouvy Kupujícímu na základě jeho písemné výzvy, a to do 30 dnů po doručení výzvy Prodávajícímu.

Čl. V.

Daňová povinnost

- 5.1. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Kupující, a proto je povinen nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru

nemovitostí, podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí příslušnému finančnímu úřadu a uhradit vyměřenou daň z nabytí nemovitých věcí. Daň je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání. V případě, že Kupující uvedenou, resp. vyměřenou daň z nabytí nemovitých věcí ve lhůtě příslušnému finančnímu úřadu neuhradí a Prodávající bude z titulu zákonného ručení povinen příslušnému finančnímu úřadu vyměřenou daň uhradit, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši dvojnásobku vyměřené daně z nabytí nemovitých věcí za Předmět převodu.

Čl. VI. Podmínky pro provedení staveb

- 6.1. Kupující se zavazuje provést na Pozemku stavbu **RODINNÉHO DOMU**, popř. dalších doplňkových staveb (dále jen „**Stavba**“), která bude plně respektovat Regulativy. Regulativy jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 6.2. Kupující je povinen předložit Prodávajícímu projektovou dokumentaci Stavby k odsouhlasení před zahájením projednávání Stavby dle ustanovení stavebního zákona. Pokud nebude Prodávajícímu předložena projektová dokumentace k odsouhlasení, nebude vydáno kladné stanovisko Prodávajícího v příslušném správním řízení dle stavebního zákona.
- 6.3. Nesplnění podmínek Regulativů při Stavbě na Pozemku je podstatným porušením této smlouvy a Prodávající je oprávněn v tomto případě odstoupit od smlouvy, strany si vzájemně vrátí veškeré plnění a poškozená strana je oprávněna požadovat náhradu škody tím způsobenou.
- 6.4. Podmínky pro provedení staveb přechází na právní nástupce Prodávajícího. Pokud Kupující převede Pozemek se souhlasem Prodávajícího před započítím, či dokončením Stavby na třetí osobu, je povinen ji o této skutečnosti informovat, jakož i o dalších povinnostech z této smlouvy vyplývajících.

Čl. VII. Jistina

- 7.1. Kupující převedl ve prospěch Prodávajícího před podpisem této smlouvy na depozitní účet č. 6015 - 2225801/0100 jistinu ve výši 100 000 Kč slovy: jedno sto tisíc korun českých, která v případě nedodržení podmínky dle bodu 6.1. propadne ve prospěch prodávajícího jako záloha na smluvní pokutu. Toto ujednání nemá vliv na uplatnění postupu dle bodu 6.3. a dále 7.4. této smlouvy ze strany Prodávajícího.
- 7.2. V případě, že Stavba na Pozemku bude dokončena dle podmínek uvedených v bodu 6.1. této smlouvy, a tato skutečnost bude konstatována při prohlídce Stavby provedené zástupci Prodávajícího, bude jistina v plné výši vrácena na účet Kupujícího, popř. na účet osoby, na kterou byl Pozemek v souladu s podmínkami této smlouvy Kupujícím převeden, a to nejpozději do 30 dnů po provedení kontrolní prohlídky Stavby. Kontrolní prohlídka Stavby bude provedena na základě písemné výzvy Kupujícího, popř. jeho právního nástupce, o výsledku prohlídky bude vyhotoven písemný protokol.
- 7.3. V případě, že Kupující převede Pozemek před započítím či dokončením Stavby na třetí osobu, nebude mu jistina vrácena. Vrácení nebo propadnutí jistiny se vztahuje pouze k vlastníkovému Pozemku a je vázáno na dodržení, či porušení podmínky dle bodu 6.1. této smlouvy.
- 7.4. V případě, že Kupující nedodrží podmínky pro provedení staveb na Pozemku, jak jsou specifikovány v této smlouvě, je Prodávající oprávněn domáhat se na Kupujícího úhrady smluvní pokuty ve výši 60 % ceny Pozemku nominálně vyjádřené v bodu 4.1. této smlouvy. Jistina je v tomto případě považována za zálohu na tuto smluvní pokutu.

Čl. VIII Předkupní právo jako právo věcné

- 8.1. Ve smyslu ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku se tímto sjednává předkupní právo jako právo věcné za těchto podmínek:
- a) Prodávající (zde také jako „**oprávněný**“) prodává výše uvedený pozemek parc. č. 2178/27 v obci a k. ú. Příbor s výhradou, že mu jej Kupující (zde také jako „**povinný**“) nabídne ke koupi, kdyby jej chtěl prodat. Toto právo se sjednává i pro případ jiného zcizení uvedeného pozemku než prodejem.
 - b) Předkupní právo jako právo věcné bude předmětem zápisu do katastru nemovitostí.
 - c) Povinný je v případě zamýšleného převodu pozemku (nejen prodej, ale i dar atd.) parc. č. 2178/27 v obci a k. ú. Příbor povinen tuto nemovitost nejdříve písemně nabídnout ke koupi oprávněnému, a to za Kupní cenu ve výši 1 594 550 Kč, jak je specifikována v bodu 4.1. této smlouvy a úhradu prokázaných nákladů účelně vynaložených na fyzické zhodnocení této nemovitosti, přičemž tato písemná nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu nemovitostí (kupní smlouvy) a všechny podmínky, za kterých má být smlouva o převodu pozemku (kupní smlouva) uzavřena s tím, že oprávněnému nelze v předloženém návrhu kupní smlouvy stanovit a vynucovat splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto ustanovení.
 - d) Oprávněný je povinen, v případě zájmu o odkoupení nemovitosti, do čtyř měsíců ode dne, kdy mu bude doručena tato písemná nabídka ze strany povinného, uzavřít s ním řádnou kupní smlouvu o koupi pozemku parc. č. 2178/27 v obci a k. ú. Příbor ve smyslu shora uvedeném a v téže lhůtě uhradit kupní cenu. Současně se smluvní strany dohodly, že spolu s řádnou kupní smlouvou ve lhůtě nejpozději do 1 měsíce od jejího uzavření, podá Oprávněný návrh na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek spojený s katastrálním řízením týkající se návrhu na vklad hradí oprávněný.
 - e) Odkoupí-li oprávněný od povinného nemovitost před započítáním či dokončením Stavby, bude povinnému vrácena jistina specifikována v bodu 7.1. této smlouvy, nebude-li ze strany oprávněného zjištěno porušení ustanovení bodu 6.1. této smlouvy.
 - f) Nekoupí-li oprávněný na základě nabídky učiněné povinným shora uvedenou nemovitost, která je předmětem předkupního práva, ve výše uvedené lhůtě předkupní právo zanikne.
 - g) Převede-li povinný bez souhlasu oprávněného nemovitost třetí osobě nebo převede-li povinný se souhlasem oprávněného nemovitost třetí osobě, přičemž ji nezaváže ke stejným povinnostem vyplývajícím z této smlouvy, je oprávněný z předkupního práva oprávněn domáhat se na povinném smluvní pokuty ve výši 60 % ceny předmětné nemovitosti nominálně vyjádřené v bodu 4.1. této smlouvy.
 - h) Smluvní pokuta je splatná ihned na výzvu oprávněného doručenu prokazatelně povinnému.
 - i) Toto předkupní právo se zřizuje na dobu určitou v délce 10 let, a to od okamžiku uzavření této smlouvy.
 - j) Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se dle této smlouvy zřizuje jako právo věcné a bude předmětem zápisu do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany potvrzují, že od okamžiku uzavření této smlouvy, podá Prodávající na příslušný katastrální úřad ve lhůtě nejpozději do 30 dnů návrh na vklad. Správní poplatek spojený s katastrálním řízením týkající se návrhu na vklad hradí Kupující.

Čl. IX. Zákaz zcizení

- 9.1. Na základě této smlouvy se Kupující zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího nepřevést své vlastnické právo k Předmětu převodu na jakoukoliv třetí osobu (dále jen „**Zákaz zcizení**“).
- 9.2. Kupující (zde také jako „**povinný**“) je povinen zdržet se jakéhokoliv právního jednání, které by mohlo vést ke zřízení jakéhokoliv práva třetí osoby k Předmětu převodu bez předchozího souhlasu Prodávajícího (zde také jako „**oprávněný**“), a to bez ohledu na to, zda by takové právo třetí osoby

bylo zřízeno s obligačními či věcně-právními účinky. Pro vyloučení pochybností se povinností nezcižit Předmět převodu dle tohoto odstavce rozumí povinnost neučinit žádné právní jednání (ani právně významné opomenutí), na jehož základě by došlo k (úplatnému či bezúplatnému) převodu či přechodu (v případech, kdy založení skutečnosti zakládající přechod vlastnického práva k Předmětu převodu na jakoukoliv třetí osobu závisí na vůli povinného).

- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení se dle této smlouvy zřizuje jako právo věcné a bude předmětem zápisu do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany potvrzují, že od okamžiku uzavření této smlouvy, podá Prodávající na příslušný katastrální úřad ve lhůtě nejpozději do 30 dnů návrh na vklad. Správní poplatek spojený s katastrálním řízením týkající se návrhu na vklad hradí Kupující.
- 9.4. Převeďte-li povinný bez souhlasu oprávněného nemovitost třetí osobě nebo převeďte-li povinný se souhlasem oprávněného nemovitost třetí osobě, přičemž ji nezaváže ke stejným povinnostem vyplývajícím z této smlouvy, je oprávněný ze zákazu zcizení oprávněn domáhat se na povinném smluvní pokuty ve výši 60 % ceny předmětné nemovitosti nominálně vyjádřené v bodu 4.1. této smlouvy.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení se dle této smlouvy zřizuje na dobu určitou v délce 10 let, a to od okamžiku uzavření této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, zákaz zcizení se dle této smlouvy zřizuje jako právo věcné a bude předmětem zápisu do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany potvrzují, že od okamžiku uzavření této smlouvy, podá Prodávající na příslušný katastrální úřad ve lhůtě nejpozději do 30 dnů návrh na vklad. Správní poplatek spojený s katastrálním řízením týkající se návrhu na vklad hradí Kupující.

Čl. X. Ochranné pásmo

- 10.1. Prodávající upozorňuje Kupujícího, že dle příslušných právních předpisů mají inženýrské sítě tzv. ochranné pásmo, jehož šíře je dána právním předpisem a toto ochranné pásmo je třeba respektovat.

Čl. XI. Ostatní ujednání

- 11.1. V případě, že by se prohlášení jedné ze stran, uvedená v této smlouvě ukázala jako nepravdivá, popřípadě by tato porušila některý ze závazků uvedených této smlouvě, je druhá strana oprávněna od této smlouvy odstoupit, strany si vzájemně vrátí veškeré plnění a poškozená strana je oprávněna požadovat náhradu škody tím způsobené. Veškerá odstoupení dle této smlouvy jsou účinná dnem dojití písemného projevu vůle odstupující druhé smluvní straně. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit plnění, která na základě této smlouvy obdržely, vyjma smluvních pokut v této smlouvě sjednaných.
- 11.2. Smluvní strany výslovně vylučují uplatnění § 2050 občanského zákoníku.

Čl. XII. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží jedno (1) bez ověřených podpisů a Kupující jedno (1) vyhotovení bez ověřených podpisů a zbývající jedno (1) vyhotovení bude opatřeno ověřenými podpisy obou smluvních stran a bude předáno Prodávajícímu a bude sloužit pro potřeby řízení před příslušným katastrálním úřadem v souladu s bodem 3.5. této smlouvy.
- 12.2. Tato smlouva nabývá platnosti a obligačně právních účinků dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Věcně právních účinků nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

- 12.3. Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí smlouvy:
Regulativy zástavby Lokality Za školou (Z 43)
- 12.4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a s ním souhlasí a že tato smlouva odpovídá jejich svobodné, vážné a určité vůli a že ji neuzavírají v omylu, tísní nebo za podmínek, které by považovaly pro sebe za nápadně nevýhodné. To stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

ČI. XIII.

Doložka platnosti právního úkonu

- 13.1. Prodej Pozemku za podmínek uvedených v této smlouvě schválilo Zastupitelstvo města Příbora na svém xx. zasedání dne xx.xx.xxxx usnesením č. xx/xx/xx/xx.
- 13.2. Záměr prodat Pozemek byl v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, zveřejněn na úřední desce města ve dnech 13.12.2019-14.01.2020.

Příboe, datum

Příbor, datum

.....
Ing. arch. Jan Malík, starosta
za prodávajícího město Příbor

.....
Matúš Demian
kupující

.....
Bohuslava Demianová
kupující