



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
ŠOPÁK, PALÁTOVÁ
A PARTNEŘI

Kupní smlouva a smlouva o správě kupní ceny

ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
kterou uzavřeli níže uvedení účastníci:

Město Moravský Krumlov

sídlo : nám. Klášterní 125, 672 11 Moravský Krumlov
IČ : 002 93 199
zastoupen : starostou města, Mgr. Tomášem Třetinou

na straně jedné jako " **p r o d á v a j í c í** "

a
manželé

Dušan Holý



Radka Holá



na straně druhé jako " **k u p u j í c í** "

a
Advokátní kancelář Šopák, Palátová a partneři, s.r.o.
se sídlem ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, PSČ 669 02
jako **správce kupní ceny (dále jen Správce)**

Mgr. Lenka Palátová, advokát, č. osv. ČAK 9939
společník Advokátní kanceláře Šopák, Palátová a partneři, s.r.o.
jako **zmocněnec pro vkladové řízení**

o následujícím obsahu:

**Článek I.
Předmět koupě**

1) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem :

| Pozemek | | | | |
|---------------|--------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| Parcela číslo | Druh pozemku | Výměra m ² | Součástí pozemku je stavba | Spoluvl. podíl |
| 582/119 | orná půda | 1030 | | 1/1 |

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo,

na listu vlastnictví č. 10001

pro katastrální území Polánka u Moravského Krumlova

pro obec Moravský Krumlov

okres Znojmo

(dále jen „Nemovitá věc“ nebo „Pozemek“)

2) Prodávající prohlašuje, že s výše uvedenou Nemovitou věcí je oprávněn volně nakládat, že jeho vlastnické právo k této Nemovité věci není žádným způsobem omezeno a že na ni nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, ani jiné právní závady vyjma :

- (i) věcného břemene zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a pojistkové skříně dle ZPMZ č. 329, pro E.ON Distribuce, a.s., zřízené dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné č. ZN-014330031938/001 ze dne 2.10.2017, právní účinky zápisu ke dni 19.10.2017, zápis proveden dne 9.11.2017

3) Prodávající dále prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nezatížil ani nezczil uvedený Pozemek nebo jeho díl, a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy takové právní jednání neučiní.

4) Prodávající dále výslovně prohlašuje, že :

- neexistuje žádný soudní či jiný spor, který by mohl dále ohrozit postavení prodávajícího
- neexistují žádná správní či soudní rozhodnutí (již pravomocná, či která by mohla nabýt právní moci v budoucnosti) týkající se výše uvedeného Pozemku, ze kterých by mohla prodávajícímu vyplynout povinnost vynaložit finanční nebo jiné prostředky,
 - ke dni uzavření této Smlouvy nemá prodávající žádné splatné a neuhrazené závazky, vztahující se k uvedené Nemovité věci, který by mohly přejít převodem na nabyvatele, případně takový závazek, pro který by bylo možné této kupní smlouvě odporovat,
 - k Pozemku není sjednáno právo nájmu či výpůjčka a ani nebylo ústně učiněno jednání směřující ke sjednání užívacího práva třetí osobou

5) Prodávající dále prohlašuje, že není v úpadku, není na jeho majetek prohlášen konkurs, vedena exekuce ani výkon rozhodnutí, ani insolvenční řízení ani proti němu nebylo vydáno předběžné opatření omezující nakládání s jeho majetkem a neexistuje právní titul, na základě kterého by proti němu exekuce nebo výkon rozhodnutí mohly být vedeny.

**Článek II.
Předmět smlouvy**

Touto kupní smlouvou p r o d á v á prodávající kupující Pozemek uvedený v čl. I. odst. 1) a kupující tento Pozemek se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, do svého společného jmění manželů k u p u j í a přijímají a současně se zavazují zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže.

**Článek III.
Kupní cena, platební podmínky**

1) Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši =1055,-Kč/m² + DPH, tj. na kupní ceně celkem

| | |
|----------------------|-----------------|
| Kupní cena bez DPH : | 1,086.650,00-Kč |
| DPH | 228.196,50-Kč |
| Kupní cena vč. DPH | 1,314.847,00-Kč |

2) Takto dohodnutá kupní cena bude uhrazena takto :

- část kupní ceny ve výši 10.000,-Kč byla uhrazena již před podpisem této kupní smlouvy na účet prodávajícího a prodávající tak svým podpisem na uvedené kupní smlouvě stvrzuje zaplacení této části kupní ceny
- zbývající část kupní ceny ve výši 1,304.847,00,- Kč bude uhrazena z vlastních zdrojů ve lhůtě do 15-ti dnů od podpisu této kupní smlouvy do úschovy správce a následně bude vypořádána za podmínek dohodnutých ve Smlouvě o správě kupní ceny uvedené v článku IV. této smlouvy.

3) Smluvní strany se dohodly na tom, že jakákoliv část kupní ceny, skládaná do advokátní úschovy, se považuje stranou kupující za uhrazenou okamžikem jejího připsání na depozitní (správcovský) účet advokátní úschovy Správce.

3. Takto sjednaná Celková kupní cena je konečná. Smluvní strany konstatují, že výši kupní ceny, jakož i formu, termín a způsob úhrady v plném rozsahu akceptují. Smluvní strany rovněž prohlašují ve smyslu ust. 1793 zákona č. 89/2012 Sb., že takto sjednaná Celková kupní cena je co do její výše zcela přiměřená a v poměru k nemovitému majetku, jenž strana kupující touto kupní smlouvou nabývá, tzn., že výše kupní ceny odpovídá kupní ceně v místě a čase obvyklé.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud nebude Celková kupní cena uhrazena ve sjednané výši, sjednaným způsobem, je prodávající oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení od kupní smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně s tím, že tato kupní smlouva pak zaniká okamžikem, kdy oznámení o odstoupení od této kupní smlouvy bude doručeno kupujícím.

**Článek IV.
Smlouva o správě kupní ceny**

1. Složení peněz do správy:

a) Touto Smlouvou o správě kupní ceny si sjednávají účastníci kupní smlouvy způsob a podmínky vypořádání kupní ceny, resp. podmínky správy a výplaty kupní ceny, případně její dohodnuté části, kterou jsou povinni kupující uhradit prodávající na základě této kupní smlouvy.

b) Výše částky určené k vypořádání Správcem činí =1,304.847,00-Kč (dále jen "Spravovaná částka")

c) **Spravovaná částka bude uhrazena kupujícími ve lhůtě dle čl. III. odst. 2) této kupní smlouvy na bankovní účet Správce**

d) Správce převezme Spravovanou částku do správy od okamžiku jejího připsání na účet správce. O připsání Spravované částky v plné výši na účet správce poskytne správce stranám smlouvy písemnou informaci ve lhůtě do 3 pracovních dnů ode dne jejího připsání na účet, a to na níže uvedené mailové adresy:

2. Výdej peněz ze správy.

a) Smluvní strany se dohodly a správce se zavazuje Spravovanou částku vydat takto:

aa) částku ve výši 1,304.847,00-Kč na bankovní účet prodávající vedený [REDAKCE]
[REDAKCE] ve lhůtě do 5 pracovních dnů poté, co bude správci doručena některou ze stran smlouvy listina, či správce si vlastní činností zajistí listinu:

- originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém budou kupující uvedeni jako vlastníci Pozemku (SJM) a v části B1, C a D příslušného LV nebudou ohledně Pozemku zapsaná žádná práva třetích osob nebo omezení vlastnického práva mimo těch, které tam zřídí sami kupující nebo s nimi vysloví písemný souhlas a vyjma věcného břemene citovaného v čl. I. odst. 2) této kupní smlouvy, přičemž tento výpis z katastru nemovitostí nesmí obsahovat žádné zápisy poznámek ani zápisy odkazující na probíhající řízení (plomby) zahájené nebo vedené z důvodu na straně prodávající. Právní vadou není zápis probíhající obnovy katastrální operátu.

Výše uvedenou listinu je kterákoliv ze stran smlouvy případně správce povinen si zajistit ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne následujícího po doručení vyrozumění Katastrálního úřadu Znojmo o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

- b) Nebudou-li nejpozději do 6-ti měsíců od podpisu této smlouvy splněny všechny podmínky pro výplatu Spravované částky dle odst. a) vydá správce do 5-ti dnů po marném uplynutí uvedené sjednané lhůty Spravovanou částku na účet, ze kterého byla Spravovaná částka na účet správce odeslána.
- c) O vydání Spravované částky ze správy poskytne správce stranám smlouvy písemnou informaci ve lhůtě do 3 pracovních dnů ode dne vydání, a to na mailové adresy uvedené v odst. 1 písm. d).

3. Ostatní ujednání.

- a) Účastníci smlouvy prohlašují, že
- jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé a souhlasí s tím, aby Správce zpracoval v souladu s obecně závaznými právními předpisy jejich osobní údaje, pořídil si kopie jejich občanského průkazu a tyto kopie si pro účely zákonné archivace ponechal,
 - byli Správcem informováni o povinnostech vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a z usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů ve vztahu k zákonu č. 253/2008 Sb.,
 - zde specifikovaný obchod není uskutečňován za účelem legalizace výnosů z trestné činnosti a/nebo financování terorismu.
- b) Správce je k činnosti dle této smlouvy řádně pojištěn v rámci výkonu advokátní činnosti.
- c) Smluvní strany berou na vědomí, že finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy, správy, pouze finančními prostředky složitele. Složitel (kupující) souhlasí s tím, aby Správce sdělil bance, u které se nachází účet správce identifikační údaje složitele ve smyslu ust. § 41c odst. 3) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Finanční prostředky složitele uložené na účtu advokátní úschovy jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů
- d) Spravovaná částka nebude na účtu správce úročena ani zatížena jakýmkoliv poplatky banky.
- e) Odměna za správu kupní ceny činí 2.000,-Kč + DPH a bude uhrazena stranou kupující.

Článek V. Náklady převodu

1. Smluvní strany konstatují, že s ohledem na zákon č. 254/2016, kterým se mění zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, účinný ode dne 1.11.2016, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí strana kupující, která se zavazuje v zákonné lhůtě tří měsíců následujících po měsíci, v němž bude povolen vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat věcně a místně příslušnému správci daně daňové přiznání a daň řádně a včas zaplatit.
2. Správní poplatek za zahájení správní řízení ohledně vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy se zavazuje zaplatit společně a nerozdílně strana kupující. Náklady na odměnu za poskytnutou právní službu v souvislosti se sepsáním této kupní smlouvy, hotové výdaje se zavazuje rovněž zaplatit společně a nerozdílně strana kupující.

Článek VI. Právní a faktický stav Pozemku

- 1) Strana prodávající seznámila stranu kupující se stavem prodáváného Pozemku a upozornila ji na veškeré jeho právní i faktické vady.
- 2) Strana kupující si předmětný Pozemek prohlédla a prohlašuje, že je jí znám jeho stav a že tento Pozemek a jeho stav plně vyhovuje stavebním záměrům strany kupující. Strana kupující byla dále ve smyslu ust. §§ 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění seznámena s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, ve kterém je Pozemek zapsán a nevznášá žádné námitky.
- 3) Strana kupující dále prohlašuje, že jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k Pozemku na jejich osoby.
- 4) Účastníci se dohodli, že k předání Pozemku dojde bezprostředně poté, co bude do úschovy Správce složena Spravovaná částka. O převzetí a předání Pozemku bude za účasti obou smluvních stran sepsán Předávací protokol, který obě smluvní strany podepíší. Právo držby k Pozemku, užívací práva a nebezpečí škody přejdou na kupující k okamžiku jejich převzetí od prodávající.

Článek VII.

- 1) Smluvní strany tímto prohlašují a činí nesporným, že prodávající prodává a kupující kupují předmětný Pozemek za účelem výstavby rodinného domu. Uvedený Pozemek se nachází v lokalitě, která je územním plánem vymezena jako obytná zóna pro výstavbu rodinných domů. Z tohoto důvodu je prioritním zájmem prodávající prodat uvedený Pozemek za účelem výstavby rodinného domu a proto se smluvní strany tímto výslovně dohodly a kupující se zavazují společně a nerozdílně ve lhůtě do 3 let od uzavření této kupní smlouvy vystavět rodinný dům minimálně do stádia hrubé stavby (základy, obvodová konstrukce, střešní konstrukce a střešní krytina).
- 2) Lhůta sjednaná v předchozím odstavci může být na základě dohody stran prodloužena dodatkem k uvedené smlouvě, jsou-li pro to dány závažné důvody.

Článek VIII. Výhrada zpětné koupě

- 1) Kupující jsou povinni převést na požádání Pozemek prodávající za úplaty ve výši 1,086.650,-Kč + DPH zpět. Kupující vrátí prodávající Pozemek v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícím kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z Nemovité věci snad vytěžené.
- 2) Výhrada zpětné koupě se sjednává jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí s tím, že návrh na vklad je oprávněna navrhnout kterákoliv smluvní strana.
- 3) Výhrada zpětné koupě zavazuje dědice a ostatní právní nástupce kupujících, a to po dobu 10-ti let od uzavření této smlouvy.
- 4) Prodávající je oprávněna žádat vrácení Nemovité věci po kupujících nebo jejich právním nástupci kdykoliv po uplynutí 3 let od uzavření této smlouvy, pokud v této lhůtě nebude stavba rodinného domu vystavěna do stádia minimálně hrubé stavby (viz čl. VI. odst.1 Kupní smlouvy) anebo nebude uzavřen dodatek, který by lhůtu k výstavbě hrubé stavby prodloužil.
- 5) I v případě zbudování hrubé stavby ve sjednaném termínu je prodávající oprávněna žádat vrácení Pozemku po kupujících nebo jejich právním nástupci, pokud nejpozději do uplynutí 10-ti let od uzavření této kupní smlouvy nebude příslušným úřadem vydáno pravomocné rozhodnutí o přidělení čísla popisného stavbě rodinného domu nebo jiné jemu na roveň postavené rozhodnutí.
- 6) V případě oprávněného uplatnění výhrady zpětné koupě jsou kupující bezodkladně povinni uvést Nemovitou věc do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek IX. Smlouva o zřízení předkupního práva

- 1) Smluvní strany sjednávají předkupní právo k Pozemku – Nemovitě věci uvedené v článku I. odst. 1) této kupní smlouvy, ve prospěch prodávající.
- 2) Předkupník (prodávající) prodává Pozemek specifikovaný v čl. I. odst. 1) této kupní smlouvy s výhradou, že dlužníci (kupující) mu ho nabídnou ke koupi za kupní cenu sjednanou v této kupní smlouvě, kdyby ho chtěli prodat či jinak úplatně nebo bezúplatně převést na třetí osobu (koupěchtivému).
- 3) Výhrada předkupního práva zavazuje dědice kupujících.
- 4) Předkupní právo se sjednává jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí na návrh kterékoliv smluvní strany. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do právní moci rozhodnutí o předělení čísla popisného stavbě rodinného domu postavené na výše uvedeném Pozemku, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 5) Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek dlužníků pro případ, že by chtěli Pozemek specifikovaný v čl. I. odst. 1) této kupní smlouvy jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento nabídnout předkupníkovi ke koupi za kupní cenu sjednanou v čl. III. této kupní smlouvy. Nabídka ze strany dlužníků bude provedena písemně. Předkupník se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit dlužníkovi písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 2 měsíce od přijetí nabídky. Předkupník je povinen zaplatit kupní cenu do tří měsíců po obdržení písemné nabídky kupujících.
- 6) Použití ust. §2149 odst.1) zák. č. 89/2012 Sb., Obč. zák. se vylučuje a sjednává se, že prodávající není povinen splnit vůči kupujícím ostatní podmínky sjednané mezi kupujícími a koupěchtivým v kupní smlouvě kromě zaplacení kupní ceny v souladu s ujednáním o tomto předkupním právu.
- 7) Proávající je oprávně domáhat se na koupěchtivém nebo jeho právním nástupci, jenž věc nabyt koupí nebo jiným způsobem, aby mu věc za příslušnou úplatu ve výši kupní ceny dle čl. III. této smlouvy převedl.

Článek X.

Prodávající prohlašuje, že záměr města Moravský Krumlov prodat předmětnou Nemovitou věc byl řádně zveřejněn na úřední desce městského úřadu a způsobem umožňujícím dálkový přístup po zákonem stanovenou dobu od 19.12.2018 do 28.2.2019. Zastupitelstvo Města Moravský Krumlov schválilo převod Nemovité věci na svém 4. zasedání konaném dne 15.4.2019. Proávající dále s ohledem na ust. § 39 odst. 2) zákona o obcích prohlašuje, že kupní cena uvedená výše odpovídá ceně v daném místě a čase obvyklé.

Článek XI.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem účastníků.

Vlastnické právo, předkupní právo a výhrada práva zpětné koupě se nabývá zápisem vkladu těchto práv do katastru nemovitostí. Do té doby jsou účastníci svými projevy vázáni.

V případě, že by Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo návrhu na vklad do katastru nemovitostí nevyhověl, zavazují se účastníci této smlouvy uzavřít novou kupní smlouvu, za stejných podmínek, v níž odstraní případné vady dle rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu ve lhůtě do 10ti dnů od zamítnutí návrhu na vklad.

Článek XII.

Plná moc k zastupování účastníků smlouvy u vkladového řízení

Účastníci této smlouvy udělují tímto plnou moc Mgr. Lence Palátové, advokátce se sídlem kanceláře ve Znojmě, Jana Palacha 954/4, k zastupování u příslušného Katastrálního úřadu ve všech věcech týkajících se vkladového řízení k Nemovité věci dle této smlouvy. Zmocněný advokát takto udělenou plnou moc přijímá. Zmocněný advokát rovněž u podpisu této smlouvy přebírá do úschovy jedno vyhotovení této smlouvy s úředně ověřenými podpisy a zavazuje se vyhotovit návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a obě uvedené listiny (smlouvu a návrh na vklad) předat na příslušné

katastrální pracoviště katastrálního úřadu, a to ve lhůtě do 5 pracovních dnů po převzetí Spravované části do správy dle článku IV. odst. 1) této smlouvy.

Článek XIII.

- 1) Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních tak, že každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení bez úředně ověřených podpisů a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 2) Účastníci smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem řádně přečetli, s obsahem této smlouvy souhlasí, neboť tato vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou a skutečnou vůli, a dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani v omylu, nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz těchto tvrzení připojují své podpisy.

V Moravském Krumlově, dne : 16. 05. 2019

Prodávající:
Město Moravský Krumlov

Kupující: