

Obec Perštejn, IČO 002 62 072
se sídlem Perštejn, Hlavní 159, PSČ 431 63
zastoupená starostou obce Ing. Jiřím Rejmannem

a
pan
Lukáš Tučím,

Kupní smlouva k nemovitostem

_____ 2021 _____

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany:

Prodávající: **Obec Perštejn, IČO 002 62 072**
se sídlem Perštejn, Hlavní 159, PSČ 431 63
zastoupená starostou obce Ing. Jiřím Rejmannem

Kupující: **Lukáš Tučím,**

uzavírají dále tuto

kupní smlouvu:

Čl. 1. Předmět převodu

I. Prodávající prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem níže uvedených

- pozemek parc. č. 134/1, druh pozemku orná půda o výměře 53791 m²
- pozemek parc. č. 138, druh pozemku ostatní plocha o výměře 378 m²
- pozemek parc. č. 139, druh pozemku ostatní plocha o výměře 414 m²
- pozemek parc. č. 143/1, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 11346 m²
- pozemek parc. č. 254/3, druh pozemku, trvalý travní porost o výměře 28757m²

to vše je zapsáno na LV 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, pro obec Perštejn a katastrální území Černýš (dále též nemovitost).

II. Geometrickým plánem č. 879-34/2021 vyhotoveným Ing. Janem Králem a úředně ověřeným dne 30.07.2021 pod č. 117/2021, se souhlasem Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov ze dne 28.7.2021, č. PGP 1038/2021-503, byl pozemek parc. č. 143/1, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 11346 m² rozdělen na pozemek parc. č. 143/1, druh pozemku trvalý travní porost o nové výměře 10238 m² a pozemek parc. č. 143/6, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 1108 m² a dále byl pozemek parc. č. 254/3, druh pozemku, trvalý travní porost o výměře 28757 m² rozdělen na pozemky parc. č. 254/3, druh pozemku trvalý travní porost o nové výměře 18999 m², pozemek parc. č. 254/6, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 9478 m², pozemek parc. č. 254/7, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 256 m² a pozemek parc. č. 254/8, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 24 m²

III. Prodávající touto kupní smlouvou za kupní cenu uvedenou v čl. 2 této smlouvy prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví a kupující kupuje do svého výlučného vlastnictví následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. 134/1, druh pozemku orná půda o výměře 53791 m²
- pozemek parc. č. 138, druh pozemku ostatní plocha o výměře 378 m²
- pozemek parc. č. 139, druh pozemku ostatní plocha o výměře 414 m²
- pozemek parc. č. 143/1, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 10238 m²
- pozemek parc. č. 254/6, druh pozemku, trvalý travní porost o výměře 9478 m²

to vše v katastrálním území Černýš (dále též předmět převodu).

IV. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem předmětu převodu uvedeného v odst. III. tohoto článku a její způsobilost a právo disponovat těmito nemovitostmi není nikterak omezena.

Čl. 2. Kupní cena

- I. Strany se dohodly, že kupní cena za nemovitosti uvedené v čl. 1. odst. III. této smlouvy činí 7.861.681,-Kč (slovy: sedm milionů osm set šedesát jedna tisíc šest set osmdesát jedna korun českých).
- II. Kupní cena ve výši 7.861.681,-Kč byla uhrazena kupující na účet prodávající číslo účtu 2525441/0100 vedený u Komerční banky, a.s. před podpisem této smlouvy.
- III. Smluvní strany prohlašují, že kupní cena předmětu převodu dle této smlouvy je cenou obvyklou a nikoliv neúměrnou, přičemž tato vychází ze znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem Ing. Martinem Polepílem pod č. 5733-42/2021 ze dne 22.06.2021

Čl. 3. Ostatní ujednání, závazky smluvních stran

- I. Prodávající prohlašuje, že
 - a) prodávané nemovitosti nemají žádné právní vady a neváznou na nich žádná zástavní práva ani věcná břemena,
 - b) že ve smyslu ustanovení § 39 a § 41 zákona č.128/2000 Sb. (zákon o obcích) u právních jednáních obsažených v této smlouvě, byly splněny ze strany obce veškeré podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání. Právní jednání upravené touto smlouvou bylo schváleno usnesením č. 355/020/021 dne 28.06.2021 na jednání zastupitelstva obce, kdy záměr o prodeji předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce obecního úřadu od 30.04.2021 do 18.05.2021,
 - c) vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí,
 - d) jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů,
 - e) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě, kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu převodu,
 - f) k předmětu převodu nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad,
 - g) neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně,
 - h) po uzavření této smlouvy nezatíží převáděné nemovitosti závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu,
 - i) je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

- II. Prodávající se zavazuje, že bude činit veškeré rozumně požadované kroky vedoucí k nabytí vlastnictví pozemku parc. č. 904/1 k.ú. Černýš, přičemž jeho část, která se nachází mezi pozemky, které jsou předmětem převodu dle této smlouvy, se prodávající zavazuje prodat kupujícímu za cenu obvyklou, která bude stanovena znaleckým posudkem tak, aby došlo ke scelení pozemků za účelem výstavby rodinných domů.
- III. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči kupujícímu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

IV. Kupující se zavazuje, že

- a) uhradí kupní cenu části pozemku parc. č. 904/1 k.ú. Černýš stanovenou postupem dle odst. II. tohoto článku, a to do devadesáti (90) dnů od písemné výzvy prodávající a dále se zavazuje uzavřít kupní smlouvu coby kupující jejíž předmětem bude část pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš, jak uvedeno v odst. II. tohoto článku, a to ve lhůtě stanovené prodávající, která bude v písemné výzvě uvedena a nebude kratší než 5 pracovních dnů,
- b) na pozemcích, které jsou předmětem převodu bude vybudováno a zkolaudováno minimálně 25 přípojních míst pro budoucí výstavbu rodinných domů, a to nejpozději do 4 let od nabytí vlastnického práva k části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš, nejdéle však do konce 51. měsíce od doručení výzvy prodávajícího k zaplacení kupní ceny části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš, přičemž lhůta počíná běžet prvního dne měsíce po doručení výzvy k zaplacení kupní ceny,
- c) předloží prodávající projektovou dokumentaci na inženýrské sítě a komunikace k vyjádření nejdéle do dvou let od nabytí vlastnického práva k předmětu převodu,
- d) kupující se zavazuje, že do devadesáti dnů od získání kolaudačního rozhodnutí na inženýrské sítě a komunikace převede do vlastnictví prodávající veškeré pozemky, které vzniknou oddělením z předmětu převodu a nebudou určeny k výstavbě rodinných domů, zejména se jedná o pozemky, na kterých bude zřízena komunikace, chodníky nebo veřejná zeleň. Součástí takového převodu pak bude rovněž vodovodní řád, kanalizace, chodníky a komunikace, pokud nebudou součástí pozemku, na kterých byly zřízeny a nepřejde tak jejich vlastnictví na prodávajícího převodem převáděných pozemků. Kupní cena pozemků převáděných dle předchozí věty, v nich umístěných inženýrských sítí a na těchto pozemcích zřízených chodníků a komunikací činí 1,-Kč. Kupující se dále zavazuje, že bude ve prospěch prodávající zajišťovat veškeré záruční opravy po dobu minimálně 24 měsíců od data vydání posledního kolaudačního rozhodnutí inženýrských sítí a komunikací.

Smluvní strany prohlašují, že své budoucí závazky ujednané v tomto článku považují za uzavření smlouvy o smlouvě budoucí za předpokladu splnění zákonných náležitostí, které na prodávající kladou obecně závazné předpisy.

Čl. 4. Zajištění závazků

- I. Smluvní strany této smlouvy si sjednávají pro případ porušení povinnosti kupujícího, spočívající ve vybudování a zkolaudování minimálně 25 přípojních míst na předmětu převodu pro budoucí výstavbu rodinných domů, a to nejpozději do 4 let od nabytí vlastnického práva k části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš nejdéle však do konce 51. měsíce od doručení výzvy prodávající k zaplacení

- kupní ceny části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš, uvedené v Čl. 3. odst. IV. písm. b) této smlouvy, povinnost kupujícího zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 3 000 000,-Kč (slovy: tři miliony korun českých). Povinnost kupujícího k úhradě smluvní pokuty dle předchozí věty nevzniká za předpokladu, že nebudou veškerá zákonem vyžadovaná stanoviska orgánů státní správy ve věci výstavby 25 přípojných míst pro budoucí výstavbu rodinných domů kupujícímu vydána, a to nikoliv z důvodu na straně kupujícího. Smluvní strany se dohodly, že lhůta dle věty první tohoto odstavce se v případě negativních stanovisek orgánů státní správy vydaných nikoliv z důvodů na straně kupujícího, prodlužuje nejdéle o dobu od vydání zamítavého stanoviska do doby vydání stanoviska kladného, nejdéle však o 36 měsíců. Proávající se zavazuje poskytnout kupujícímu potřebnou součinnost k získání k zákonem vyžadovaných stanovisek orgánů státní správy.
- II. Smluvní strany této smlouvy si sjednávají pro případ porušení povinnosti kupujícího, spočívající v tom, že neuhradí kupní cenu části pozemku parc. č. 904/1 k.ú. Černýš, stanovenou postupem dle odst. II. článku 3 této smlouvy, a to do devadesáti (90) dnů od písemné výzvy prodávající nebo/a neuzavře z důvodu na straně kupujícího kupní smlouvu coby kupující k předmětné části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš, a to ve lhůtě stanovené prodávající, která bude v písemné výzvě uvedena, jak uvedeno v Čl. 3. odst. IV. písm. a) této smlouvy, povinnost kupujícího zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 3 000 000 (slovy: tři miliony korun českých),
 - III. Smluvní strany této smlouvy si sjednávají pro případ porušení povinnosti kupujícího, spočívající v tom, že nepředloží prodávající projektovou dokumentaci na inženýrské síti a komunikace k vyjádření nejdéle do dvou let od nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, jak uvedeno v Čl. 3. odst. IV. písm. c) této smlouvy, povinnost kupujícího zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých),
 - IV. Smluvní strany této smlouvy si sjednávají pro případ porušení jakékoliv povinnosti kupujícího uvedené v Čl. 3. odst. IV. písm. d) této smlouvy, povinnost kupujícího zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení,
 - V. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva jedné strany v tomto směru druhé straně doručena.
 - VI. Proávající má právo od této smlouvy odstoupit pro případ, že kupující nesplní svou povinnost spočívající ve vybudování a zkolaudování minimálně 25 přípojných míst na předmětu převodu pro budoucí výstavbu rodinných domů, a to nejpozději do 4 let od nabytí vlastnického práva k části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš nejdéle však do konce 51. měsíce od doručení výzvy prodávající k zaplacení kupní ceny části pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Černýš, uvedené v Čl. 3. odst. IV. písm. b) této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny v případě odstoupení od této smlouvy si vzájemně vrátit poskytnutá plnění. Právo prodávajícího na odstoupení od této smlouvy nevznikne za předpokladu, že nebudou veškerá zákonem vyžadovaná stanoviska orgánů státní správy ve věci výstavby 25 přípojných míst pro budoucí výstavbu rodinných domů kupujícímu vydána ve lhůtách dle předchozí věty, a to nikoliv z důvodu na straně kupujícího.

Čl. 5 Zákaz zcizení

- I. Na základě této Smlouvy se kupující zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Proávající nepřevést své vlastnické právo k předmětu převodu či jeho části na jakoukoli třetí osobu (dále jen „Zákaz zcizení“).
- II. Pro vyloučení pochybností se povinností nezczít předmět převodu rozumí povinnost neučinit žádné právní jednání (ani právně významné opomenutí), na jehož základě by došlo k úplatnému či bezúplatnému převodu či přechodu vlastnického práva k předmětu převodu na jakoukoli třetí osobu.

- III. Prodávající uděluje kupujícímu pro účely předchozího odstavce tohoto článku svůj předchozí souhlas se zcizením předmětu převodu či jakéhokoliv pozemku, který je součástí předmětu převodu do vlastnictví Prodávající.
- IV. Smluvní strany se dohodly, že se Zákaz zcizení dle této Smlouvy zřizuje bezúplatně. Kupující není rovněž oprávněn po Prodávajícím požadovat náhradu jakýchkoli nákladů, které mu případně vzniknou v souvislosti se zřízením a udržováním Zákazu zcizení dle této Smlouvy.
- V. Zákaz zcizení dle této Smlouvy se sjednává jako právo věcné.
- VI. Smluvní strany se dohodly, že se Zákaz zcizení sjednává na dobu určitou do dne, v němž nastane kterákoli z těchto skutečností (i) pozemky, které jsou předmětem převodu, budou na základě geometrického plánu rozděleny na minimálně 25 stavebních parcel určených pro výstavbu rodinných domů a tyto stavební parcely budou zapsány v katastru nemovitostí, (ii) Prodávající se stane vlastníkem posledního pozemku tvořícího předmět převodu.

Čl. 6 Společná ustanovení

- I. Pro korespondenci mezi smluvními stranami platí, že odesílající strana je povinna zaslat zásilku doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou adresu, která jí byla pro tyto účely písemně sdělena. Odepře-li adresát zásilku přijmout nebo si zásilku nevyzvedne do tří dnů od jejího uložení, považuje se zásilka za doručenu třetím dnem ode dne, kdy došlo k prvnímu pokusu o doručení, pokud nedošlo k dřívějšímu doručení zásilky.
- II. Podle § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, přejde vlastnické právo k převáděným nemovitostem na kupující vkladem do Katastru nemovitostí.
- III. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad převáděných nemovitostí ve prospěch kupujícího do Katastru nemovitostí podá prodávající bez zbytečného odkladu po podpisu této kupní smlouvy.
- IV. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatky spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu hradí kupující.

Čl. 7. Závěrečná ustanovení

- I. V případě, že by se jakékoli ustanovení této smlouvy ukázalo neplatné či postižené jinou vadou, nemá tato skutečnost vliv na platnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují, že bez odkladu zahájí jednání, aby takové neplatné či jinou vadou postižené ustanovení nahradily novým, které bude v největší možné míře odpovídat smyslu a účelu původního ustanovení.
- II. V případě, že nebude z formálních důvodů proveden na základě této smlouvy zápis do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany uzavřít novou smlouvu se stejným předmětem a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto smlouvu nahradí, a to nejpozději do 90-ti dnů od doručení zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu.
- III. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní, a že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.

IV. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží každý z účastníků a jeden (s ověřenými podpisy účastníků) bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu pro účely vkladu práv z této smlouvy vyplývajících do Katastru nemovitostí.

v PERŠTEJNĚ dne 6.1.2022

Prodávající:

OBEC PERŠTEJN
Hlavní 159, 431 63 Perštein
IČO: 00262072, DIČ: CZ00262072

.....
za Obec Perštein
Ing. Jiří Rejmann

- 1 -

Kupující:

Lukáš Tučím

Dodatek ke kupní smlouvě k nemovitosti

Smluvní strany

Prodávající:
Obec Perštejn
Hlavní 159
431 63 Perštejn
IČO 00262072
zastoupená Ing. Jiřím Rejmannem, starostou obce

a

Kupující:
Lukáš Tučím

Uzavřeli níže uvedeného roku, měsíce a dne tento dodatek Kupní smlouvy k nemovitosti, uzavřené dne 06. 01. 2022.

Smluvní strany se dohodly, že se tímto dodatkem doplňuje znění Kupní smlouvy o bod:

IV. Kupující se zavazuje, že

- e) umožní prodávajícímu dohled na realizaci inženýrských sítí a komunikací uvedených v bodě IV. d) prostřednictvím odborného zástupce. Ten potvrdí kvalitu provedení inženýrských sítí a komunikací dle odpovídajících norem před jejich převodem do majetku Prodávající dle bodu IV. d)

V Perštejně dne 06. 06. 2023

Prodávající:

Kupující:

~~Obec Perštejn
Hlavní 159, 431 63 Perštejn
IČO 00262072~~

.....
za Obec Perštejn
Ing. Jiří Rejmann

.....
Lukáš Tučím