

## **Obec Kvasiny**

IČO: 00275026

DIČ: 00275026

se sídlem Kvasiny 81, PSČ: 517 02

zastoupená Ing. Alicí Novákovou, starostkou

dále jen **prodávající** na straně jedné

**a**

## **K2 invest s.r.o.**

IČO: 26008921

DIČ: CZ26008921

se sídlem Chrudim – Chrudim IV, Palackého třída 314, PSČ: 537 01

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 19855

zastoupená Ing. Milanem Kuštou, jednatelem společnosti

dále jen **kupující** na straně druhé

*uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku t u t o*

# **KUPNÍ SMLOUVU**

## **spojenou se smlouvou o zřízení předkupního práva k nemovitostem a zřízením zákazu zcizení a zatížení nemovitostí**

### **I.**

Prodávající, Obec Kvasiny, má na základě nabývacího titulu uvedeného v části E listu vlastnického číslo 10001 vedeného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm v Rychnově nad Kněžnou pro obec a katastrální území Kvasiny ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné i pozemek – pozemkovou parcelu parcelní číslo **1014/6 – trvalý travní porost**, nacházející se v obci a katastrálním území **Kvasiny**.

Uvedená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu Královéhradeckého kraje – Katastrálního pracoviště v Rychnově nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo **10001** vedeném pro obec a katastrální území **Kvasiny**.

Prodávající prohlašuje, že na pozemku, pozemkové parcele parcelní číslo 1014/6 – trvalý travní porost v obci a katastrálním území Kvasiny neváznou dluhy, věcná břemena ani jiné právní závady, kromě věcných břemen zapsaných v části C listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Kvasiny.

### **II.**

Geometrickým plánem číslo 779-156/2015 vyhotoveným dne 15. 12. 2015 došlo oddělením dílu o výměře 822 m<sup>2</sup> z pozemku – pozemkové parcely parcelní číslo **1014/6 – trvalý travní porost** k vytvoření nového pozemku - pozemkové parcely parcelní číslo **1014/11 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>** a nového pozemku – pozemkové parcely parcelní číslo **1014/12 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>**, nacházející se v obci a katastrálním území Kvasiny (dále též předmětné pozemky).

### III.

Prodávající, Obec Kvasiny, prodává touto smlouvou citovaným geometrickým plánem označeným v čl. II. této smlouvy nově vytvořené pozemky - **pozemkovou parcelu parcelní číslo 1014/11 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>** a **pozemkovou parcelu parcelní číslo 1014/12 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>**, to vše nacházející se v obci a katastrálním území Kvasiny se všemi právy a povinnostmi za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši **994.620,-- Kč** (*slovy: Devět set devadesát čtyři tisíce šest set dvacet korun českých*), a to pozemek, pozemkovou parcelu parcelní číslo 1014/11 – ostatní plocha (jiná plocha) za kupní cenu 497.310,-- Kč a pozemek, pozemkovou parcelu parcelní číslo 1014/12 ostatní plocha (jiná plocha) za kupní cenu 497.310,-- Kč kupující, společnosti K2 invest s.r.o., která předmětné pozemky za uvedenou kupní cenu přijímá a kupuje.

### IV.

Kupující uhradila kupní cenu v celkové výši 994.620,-- Kč prodávající před podpisem této kupní smlouvy, a to na bankovní účet prodávající číslo účtu: 3428571/0100, variabilní symbol 11500198.

### V.

Zástupce prodávající seznámil zástupce kupující se stavem převáděných pozemků a prohlašuje, že na nich neváznou dluhy, věcná břemena ani jiné právní závady. Zástupce kupující prohlašuje, že si předmětné pozemky prohlédl a jejich stav je mu znám.

Zástupce kupující prohlašuje, že kupující není v úpadku ani hrozícím úpadku a není proti ní vedena exekuce ani jiné řízení, jež může vést k omezení práva kupující koupit nemovitosti označené v čl. III. této smlouvy a nejsou jí známy žádné okolnosti, které by k nařízení exekuce nebo zahájení takového řízení mohly vést; dále prohlašuje, že tato smlouva nezkracuje věřitele kupující a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nepravdivost či v podstatném ohledu zavádějící charakter těchto prohlášení kupující představuje podstatné porušení smlouvy opravňující prodávající od ní odstoupit.

### VI.

#### **Zřízení předkupního práva jako práva věcného:**

6.1. Kupující zřizuje bezplatně ve prospěch prodávající, Obce Kvasiny, předkupní právo k nemovitostem, a to geometrickým plánem číslo 779-156/2015 vyhotoveným dne 15. 12. 2015 nově vytvořeným pozemkům - **pozemkové parcele parcelní číslo 1014/11 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>** a **pozemkové parcele parcelní číslo 1014/12 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>**, oběma se nacházejícím v obci a katastrálním území Kvasiny (dále jen předmětné pozemky).

6.2. Toto předkupní právo se sjednává jako právo věcné, a to bezúplatně.

6.3. V případě úmyslu kupující předmětné pozemky zcela nebo zčásti prodat či jinak zcizit po dobu trvání předkupního práva dle této smlouvy, je kupující povinen předmětné pozemky nejprve nabídnout Obci Kvasiny k odkoupení, a to za kupní cenu 994.620,-- Kč (*slovy: Devět set devadesát čtyři tisíce šest set dvacet korun českých*), splatnou na základě dohody účastníků do 6ti (šesti) měsíců ode dne doručení oznámení Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou o povolení vkladu vlastnického práva dle smlouvy, kterou převede kupující předmětné pozemky na Obec Kvasiny, do katastru nemovitostí.

6.4. Obec Kvasiny práva odpovídající předkupnímu právu přijímá a společnost K2 invest s.r.o. je povinna je trpět.

6.5. Předkupní právo se na základě dohody účastníků sjednává na **dobu určitou**, a to do doby dokončení výstavby a zkolaudování dvou pětipodlažních objektů bytových domů, každého o 19 bytových jednotkách na předmětných pozemcích v souladu se záměrem prodávající schváleným Radou obce Kvasiny dne 5. 5. 2015, který tvoří přílohu této smlouvy a dle projektové dokumentace zajištěné kupující a ověřené příslušným stavebním úřadem.

Dokončení výstavby objektů bytových domů kupující osvědčí kolaudačním rozhodnutím s vyznačenou doložkou právní moci nebo kolaudačním souhlasem, vydaným příslušným orgánem státní správy.

6.6. Kupující, společnost K2 invest s.r.o. se pro případ, že do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo vydání kolaudačního souhlasu na oba pětipodlažní objekty bytových domů vystavěných na předmětných pozemcích převede předmětné pozemky nebo jejich část zavazuje uhradit Obci Kvasiny smluvní pokutu ve výši 994.620,-- Kč (*slovy: Devět set devadesát čtyři tisíce šest set dvacet korun českých*), splatnou do 15ti kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování.

## VII.

### **Zákaz zcizit a zákaz zatížit nemovitosti sjednaný jako věcné právo:**

7.1. Kupující není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu prodávající předmětné pozemky, tj. geometrickým plánem číslo 779-156/2015 vyhotoveným dne 15. 12. 2015 nově vytvořeným pozemkům - **pozemkové parcele parcelní číslo 1014/11 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>** a **pozemkové parcele parcelní číslo 1014/12 – ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 411 m<sup>2</sup>**, oběma se nacházejícím v obci a katastrálním území Kvasiny, zcizit ani je jakkoli zatížit.

7.2. Zákaz předmětné pozemky zcizit se sjednává na dobu **určitou**, do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým budou kolaudovány oba dva pětipodlažní objekty bytových domů, každý o 19 bytových jednotkách na předmětných pozemcích nebo doručení kolaudačního souhlasu, jímž budou kolaudovány oba dva pětipodlažní objekty bytových domů, každý o 19 bytových jednotkách na předmětných pozemcích na adresu prodávající.

7.3. Zákaz předmětné pozemky jakkoli zatížit se sjednává na dobu **určitou**, do dokončení výstavby prvního nadzemního podlaží obou pětipodlažních objektů bytových domů, každého o 19 bytových jednotkách na předmětných pozemcích.

7.4. Zákaz zcizit a zákaz zatížit nemovitosti účastníci zřizují jako věcné právo, a to bezúplatně.

7.5. Účastníci nechají zapsat toto omezení do katastru nemovitostí současně s převodem vlastnického práva na kupující k předmětným pozemkům.

7.6. Proávající se zavazuje, že do deseti (10) pracovních dnů po zániku zákazu zcizit a do deseti (10) pracovních dnů po zániku zákazu zatížit předmětné pozemky poskytne kupujícímu součinnost potřebnou k zajištění výmazu zákazu z katastru nemovitostí, zejména že podepíše potřebné souhlasné prohlášení a návrh na výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

## VIII.

### **Další závazky účastníků:**

8.1. Kupující prohlašuje, že předmětné pozemky kupuje za účelem výstavby dvou pěti podlažních objektů bytových domů, každého o 19ti bytových jednotkách, včetně inženýrských sítí dle čl. 8.3. této smlouvy, to vše v souladu se záměrem prodávající schváleným Radou obce Kvasiny dne 5. 5. 2015,

který tvoří přílohu této smlouvy a dle projektové dokumentace zajištěné kupující a ověřené příslušným stavebním úřadem - dále jen „výstavba bytových domů“.

8.2. Kupující se zavazuje nejpozději do dvanácti (12) měsíců ode dne uzavření této smlouvy předložit prodávající pravomocné stavební povolení k výstavbě bytových domů dle čl. 8.1. této smlouvy. Pro případ nesplnění tohoto závazku kupující ani ve lhůtě do patnácti (15) měsíců ode dne uzavření této smlouvy je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

8.3. Kupující se zavazuje na předmětných pozemcích realizovat výstavbu bytových domů dle čl. 8.1. této smlouvy včetně inženýrských sítí (elektrorozvody, rozvody vody, plynu, veřejného osvětlení a kanalizace), komunikací a parkovacích míst v souladu se záměrem prodávající schváleným Radou obce Kvasiny dne 5. 5. 2015, který tvoří přílohu této smlouvy a dle projektové dokumentace zajištěné kupující a ověřené příslušným stavebním úřadem.

Realizaci výstavby bytových domů se pro účely této smlouvy rozumí dokončení výstavby bytových domů a předání příslušných kolaudačních rozhodnutí s vyznačenými doložkami právní moci prodávající nebo kolaudačních souhlasů vydaných příslušným orgánem státní správy.

8.4. Kupující se zavazuje realizovat výstavbu prvního z bytových domů včetně inženýrských sítí dle článku 8.3. této smlouvy nejpozději **do 31.12.2018** a výstavbu druhého bytového domu včetně inženýrských sítí dle čl. 8.3 této smlouvy nejpozději **do 31.12.2020**.

8.5. Pro případ nesplnění některého ze závazků kupující dle článku 8.4. této smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávající smluvní pokutu ve výši 994.620,-- Kč (*slovy : Devět set devadesát čtyři tisíce šest set dvacet korun českých*), splatnou do 15ti kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování.

8.6. Prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě porušení závazků kupující, které na sebe kupující touto smlouvou převzala, a to písemným odstoupením od smlouvy doručeným na poslední známou adresu kupující. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně, nejpozději však pátý (5.) kalendářní den po prokazatelném odeslání oznámení o odstoupení na poslední známou adresu druhé smluvní strany.

Účastníci výslovně sjednávají, že odstoupením od této smlouvy nezaniká právo oprávněné strany na náhradu škody a právo na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou.

## IX.

Záměr prodat nemovitosti v obci a katastrálním území Kvasiny v souladu s touto kupní smlouvou byl zveřejněn vývěskou dne 11. 5. 2015 (datum vyvěšení 11. 5. 2015, datum sejmutí 26. 5. 2015) a prodej byl následně schválen dle § 85 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění Zastupitelstvem obce Kvasiny dne 1. 6. 2015 číslo usnesení 9/5/2015.

## X.

Daň z nabytí nemovitostí si hradí prodávající. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující.

## XI.

Vlastnictví k převáděným nemovitostem se všemi právy a povinnostmi nabývá kupující vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

K nabytí práv odpovídajících předkupnímu právu jako právu věcnému dochází vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to k okamžiku doručení návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

K nabytí práv odpovídajících zákazu zcizit a zákazu zatížit nemovitosti jako právu věcnému dochází

vkladem práv a povinností dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to k okamžiku doručení návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Od okamžiku uzavření této smlouvy jsou její účastníci svými smluvními projevy vázáni.

## XII.

### Společná a závěrečná ujednání:

12.1. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu.

12.2. Tato smlouva představuje úplnou smlouvu mezi jejími účastníky a nahrazuje jakákoli předchozí ústní, písemná, tacitní i konkludentní ujednání v nich nezpracovaná.

12.3. Je-li některé z ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti, nezdanlivé povahy a vymahatelnosti ostatních ustanovení smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené budou účastníci jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným ustanovením, které v nejvyšší možné míře povolené právními předpisy bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

12.4. Zaplacením smluvních pokut sjednaných touto smlouvou není dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody.

12.5. Přílohy této smlouvy tvoří:

Geometrický plán označený v článku II. této smlouvy

Záměr – Oznámení obce Kvasiny o záměru prodat nemovitosti, schválený Radou obce Kvasiny dne 5. 5. 2015

12.6. Ujednání této smlouvy lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky.

Na znamení souhlasu s ujednáními této smlouvy připojeny podpisy smluvních stran.

V Kvasinách dne ..... 30. 12. 2015

**prodávající:**

.....  
za obec Kvasiny  
Ing. Alice Nováková, starostka

V Chrudimě dne ..... 30. 12. 2015

**kupující:**

.....  
za K2 invest s.r.o.  
Ing. Milan Kušta, jednatel společnosti

**OBEC Kvasiny**  
517 02 Kvasiny 81  
okř. Rychnov nad Kněžnou  
IČ 00275023 DIČ CZ00275028

 **K2 invest s.r.o.**  
Palackého třída 314, 537 01 Chrudim  
IČO: 260 08 921 • DIČ: CZ26003921  
tel./fax: 469 603 344, fax: 469 603 340

3.2.15/104

# Oznámení Obce Kvasiny

na základě § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích  
ve znění pozdějších novel, schválila Rada Obce Kvasiny  
na svém zasedání dne 5. 5. 2015

## **záměr prodat**

*část parcely parcelní číslo 1014/6 trvalý travní porost o výměře 411 m<sup>2</sup> (určený  
pro výstavbu Bytového domu KVASINY B) dle zákresu*

*část parcely parcelní číslo 1014/6 trvalý travní porost o výměře 411 m<sup>2</sup> (určený  
pro výstavbu Bytového domu KVASINY C) dle zákresu*

*ve vlastnictví Obce Kvasiny a k.ú. Kvasiny  
za minimální cenu 1.000,00 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH*

*V případě více zájemců bude postupováno dle pravidel výběrového řízení.*

Jedná se o dva pěti podlažní objekty bytových domů.

V 1.P.P. budou umístěny hromadné garáže pro 10 parkovacích stání a sklepy a  
místnosti pro kola a kočárky.



Vyvěšeno: 11. 5. 2015

Sejmuto: 26. 5. 2015

  
Ing. Alice Nováková  
starostka obce