

Kupní smlouva

____ dle ustanovení § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (v textu dále jen „OZ“), mezi níže specifikovanými stranami, dle vlastního prohlášení k právním jednáním plně svéprávnými (dále jen v textu „Smlouva“):

1. Z&R Group s.r.o.,

IČO: 292 000 67, DIČ: CZ 292 000 67, se sídlem Brno, Dolní Heršpice, Vídeňská 188/119d, PSČ: 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 65160, zastoupená jednatelem společnosti - Mgr. Roman Klimus,

jako prodávající 1 (v textu dále jen „Prodávající 1“)

a

2. SVE GROUP a.s.,

IČO: 034 43 370, DIČ: CZ 034 43 370, se sídlem Syrovice 406, PSČ: 664 67, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7167, zastoupená statutárním ředitelem – Jumaniyoz Valikulov,

jako prodávající 2 (v textu dále jen „Prodávající 2“)

Prodávající 1 a Prodávající 2 na straně jedně společně jako prodávající (v textu dále jen „Prodávající“)

a

3. Obec Holasice,

IČO: 004 881 43, DIČ: CZ 004 881 43, se sídlem Holasice, Václavská 29, PSČ: 664 61, zastoupená starostkou obce - Mgr. Lenka Ungrová,

na straně druhé jako kupující (v textu dále jen „Kupující“)

Prodávající a Kupující mohou být pro účely Smlouvy označovány společně jako smluvní strany nebo kterýkoli z nich jako smluvní strana (dále v textu jen „Smluvní strany“ nebo „Smluvní strana“), v tomto znění:

I.

Úvodní prohlášení

1. Prodávající 1 prohlašuje, že je v souladu se zápisem v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem mj. takto specifikovaných nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. 610/33, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 610/34, ostatní plocha, silnice,
- pozemek parc. č. 610/117, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 611/21, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 611/24, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 611/240, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 611/241, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 611/420, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 611/479, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 611/480, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 611/481, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 611/482, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 611/483, ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 611/488, zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb.),
- pozemek parc. č. 611/489, zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb.),
- pozemek parc. č. 613/52, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 619/518, orná půda, zemědělský půdní fond,

dohodnutou
Kupujícího
2 do svého
součtu
4.

- pozemek parc. č. 619/519, orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 619/522, orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 619/527, orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 619/809, orná půda, zemědělský půdní fond,

vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 844, pro katastrální území a obec Holasice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále jen společně „**Nemovitost 1**“).

2. Prodávající 2 prohlašuje, že je v souladu se zápisem v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem mj. takto specifikované nemovité věci:

- pozemek parc. č. 619/792, orná půda, zemědělský půdní fond,

vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 901, pro katastrální území a obec Holasice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále jen společně „**Nemovitost 2**“).

3. Smluvní strany se dohodly, že Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, bude dále v textu označován jen jako „**Katastrální úřad**“.

4. Smluvní strany uzavřely Smlouvu rovněž s přihlédnutím k tomu, že:

a) Převod Nemovitostí 1 i její cena je v souladu se smlouvou o společném postupu – včetně dohody o parcelaci, plánovací smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí kupních a dalších právech a závazcích ze dne 12.10.2015 (dále v textu jen „**Plánovací smlouva**“) ve vazbě na skutečnost, že Kupující přejímá do svého vlastnictví inženýrské sítě v Nemovitostech 1 umístěné a dále převeze i komunikaci (viz. čl. III. odst. 2 Smlouvy) a jejich udržování a provozování znamená pro Kupujícího do budoucna výdaj.

b) Převod Nemovitostí 2 i její cena je v souladu s Plánovací smlouvou i tím, že v současné době i do budoucna Prodávající 2 Nemovitost 2 s ohledem na její možné využití s ohledem na platný územní plán nepotřebuje (s přihlédnutím k dále uvedenému), zatímco Kupující Nemovitost 2 potřebuje za účelem umístění kontejnerové školky tak, aby mohl zajistit základní potřeby svých občanů v dané části obce.

c) Prodávající 2 má zájem o změnu územního plánu pozemků v jeho vlastnictví navazující na lokalitu „Čtvrtě“ za účelem minimalizace finančních ztrát, neboť Prodávající 1 (jedná se o osoby propojené a sprízněné) dodržel svoje sjednané závazky vůči budoucím kupujícím rodinných domů v lokalitě „Čtvrtě“, kdy Kupující postoj i následný postup po ukončení soudního řízení vedeného u Okresního soudu Brno – venkov pod sp. zn.: 8 C 102/2017, a následně u Krajského soudu v Brně pod sp. zn.: 74 Co125/2018 vůči budoucím kupujícím rodinných domů (občanům Kupujícího) oceňuje.

II.

Prohlášení Prodávajících

1. Prodávající 1 prohlašuje, že si není vědom, že by právním jednáním, které není v katastru nemovitostí vyznačeno, převedl Nemovitost 1 na jinou osobu, a že by nebyl tudíž s níž jako jeho výlučný vlastník oprávněn nakládat.

2. Prodávající 2 prohlašuje, že si není vědom, že by právním jednáním, které není v katastru nemovitostí vyznačeno, převedl Nemovitost 2 na jinou osobu, a že by nebyl tudíž s ní jako jeho výlučný vlastník oprávněn nakládat.

III.

Předmět Smlouvy

1. Prodávající 1 prodává Nemovitost 1, včetně součástí a příslušenství, práv a povinností, za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1,- Kč včetně DPH (dále v textu jen „**Kupní cena 1**“), do výlučného vlastnictví Kupujícího, který Nemovitost 1, včetně součástí a příslušenství, dále práv a povinností, za dohodnutou Kupní cenu 1 do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

2. Prodávající a Kupující se dohodli, že předmětem převodu není stavba komunikace na pozemcích par. č. 619/518, parc. č. 619/519 a parc. č. 619/522, vše v katastrálním území Holasice, obec Holasice, která bude z Prodávajícího do vlastnictví Kupujícího převedena až po kolaudaci komunikace a to za sjednanou kupní cenu ve výši 1,- Kč včetně DPH.

3. Prodávající 2 prodává Nemovitost 2, včetně součástí a příslušenství, práv a povinností, za vzájemně Kupní smlouvu

pro
v
b
dohodnutou kupní cenu ve výši 1,- Kč včetně DPH (dále v textu jen „Kupní cena 2“), do výlučného vlastnictví Kupujícího, který Nemovitost 2, včetně součástí a příslušenství, dále práv a povinností, za dohodnutou Kupní cenu 2 do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

4. Nadto se Smluvní strany dohodly na následujícím postupu, zejména časové souslednosti a zajištění vzájemné součinnosti z důvodu právní jistoty, včetně již realizovaných právních a faktických jednání:
- uzavření Smlouvy, kdy kupní ceny byly uhrazeny před podáním návrhu na vklad dle Smlouvy;
 - podání návrhu na vklad vlastnického práva;
 - provedení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy.

IV.

Úhrada kupních cen

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupní cena 1 byla Kupujícím uhrazena k rukám Prodávajícího 1 v hotovosti před uzavřením Smlouvy, který převzetí Kupní ceny 1 v hotovosti podpisem Smlouvy potvrzuje a Kupní cena 1 se považuje tak za řádně uhrazenou.

2. Prodávající 1 a Kupující s touto formou úhrady Kupní ceny 1 a s tímto vypořádáním Kupní ceny 1 souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy. Kupní cena 1 se považuje za uhrazenou připsáním na účet Prodávajícího 1.

3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupní cena 2 byla Kupujícím uhrazena k rukám Prodávajícího 2 v hotovosti před uzavřením Smlouvy, který převzetí Kupní ceny 2 v hotovosti podpisem Smlouvy potvrzuje a Kupní cena 2 se považuje tak za řádně uhrazenou.

4. Prodávající 2 a Kupující s touto formou úhrady Kupní ceny 2 a s tímto vypořádáním Kupní ceny 2 souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy. Kupní cena 2 se považuje za uhrazenou připsáním na účet Prodávajícího 2.

V.

Prohlášení Smluvních stran

1. Prodávající 1 prohlašuje, že si není vědom, že by ke dni podpisu Smlouvy vázla na Nemovitostech 1 zástavní práva, včetná břemena ani žádná jiná práva ve prospěch třetích osob (např. smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.) - vyjma těch, které jsou zapsány ke dni podpisu v katastru nemovitostí – viz. kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 844 pro katastrální území Holasice tvoří přílohu č. 1 (nedílnou součást Smlouvy). Prodávající 2 prohlašuje, že si není vědom, že by ke dni podpisu Smlouvy vázla na Nemovitost 2 zástavní práva, včetná břemena ani žádná jiná práva ve prospěch třetích osob (např. smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.) - vyjma těch, které jsou zapsány ke dni podpisu v katastru nemovitostí – viz. kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 901 pro katastrální území Holasice tvoří přílohu č. 2 (nedílnou součást Smlouvy).

2. Prodávající 1 prohlašuje, že si není vědom, že by k Nemovitostem 1 bylo sjednáno právo nájemní, že Nemovitosti 1 by byly dány do užívání jiné osoby. Prodávající 2 prohlašuje, že si není vědom, že by k Nemovitosti 2 bylo sjednáno právo nájemní, že Nemovitost 2 by byla dána do užívání jiné osoby.

3. Prodávající každý sám za sebe prohlašuje, že vůči nim není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že jím ani není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení. Prodávající 1 si tedy není vědom žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti Smlouvy. Prodávající 2 si tedy není vědom žádných skutečností, na základě nichž by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti Smlouvy.

4. Prodávající každý sám za sebe prohlašuje, že vůči nim není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs na jejich majetek ani jim není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení,

5. Prodávající 1 se zavazuje, že Nemovitost 1 do povolení vkladu vlastnického práva na Kupujícího nezatíží žádným zástavním právem ani jeho návrhem včetně zápisů souvisejících, nezřídí žádné jiné zatížení či právo ve prospěch třetích osob, včetně práva nájemního. Prodávající 2 se zavazuje, že Nemovitost 2 do povolení vkladu vlastnického práva na Kupujícího nezatíží žádným zástavním právem ani jeho návrhem včetně zápisů souvisejících, Kupní smlouva

nezřídí žádné jiné zatížení či právo ve prospěch třetích osob, včetně práva nájemního.

6. Mgr. Roman Klimus, narozen: , systém
v obchodním rejstříku zapsaný jednatel Prodávajícího 1 tímto na svou čest každý prohlašuje a ubezpečuje Kupujícího:

- a) je k právním jednáním plynoucím ze Smlouvy jsou plně oprávněni a jeho oprávnění zavazovat a jednat jménem Prodávajícího 1 nebylo žádným úkonem omezeno nebo zrušeno (zejména nezanikla funkce jednatele Prodávajícího 1, aj.);
- b) uzavřením a plněním Smlouvy nedochází k porušení žádného zákona, předpisu, závazného rozhodnutí soudu nebo státního orgánu, smlouvy, povinnosti, pravidla nebo závazku, jichž je Prodávající 1 stranou nebo které jsou pro Prodávajícího 1 závazné;
- c) obdržel k právním jednáním plynoucím ze Smlouvy veškerá potřebná oprávnění a souhlasy vyžadované zákonem či vnitřními předpisy od příslušných orgánů Prodávajícího 1,
- d) jeho znalosti jsou dostatečné k tomu, aby posoudil obsah a význam Smlouvy, přičemž prohlašuje, že nejméně po dobu přípravy Smlouvy využíval služeb právního zástupce.

7. Jumaniyoz Valikulov, narozen: , bytem: , jako v obchodním rejstříku zapsaný jednatel Prodávajícího 2 tímto na svou čest každý prohlašuje a ubezpečuje Kupujícího:

- a) je k právním jednáním plynoucím ze Smlouvy jsou plně oprávněni a jeho oprávnění zavazovat a jednat jménem Prodávajícího 2 nebylo žádným úkonem omezeno nebo zrušeno (zejména nezanikla funkce jednatele Prodávajícího 2, aj.);
- b) uzavřením a plněním Smlouvy nedochází k porušení žádného zákona, předpisu, závazného rozhodnutí soudu nebo státního orgánu, smlouvy, povinnosti, pravidla nebo závazku, jichž je Prodávající 2 stranou nebo které jsou pro Prodávajícího 2 závazné;
- c) obdržel k právním jednáním plynoucím ze Smlouvy veškerá potřebná oprávnění a souhlasy vyžadované zákonem či vnitřními předpisy od příslušných orgánů Prodávajícího 2,
- d) jeho znalosti jsou dostatečné k tomu, aby posoudil obsah a význam Smlouvy, přičemž prohlašuje, že nejméně po dobu přípravy Smlouvy využíval služeb právního zástupce.

8. Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem Nemovitostí 1 a Nemovitostí 2. Stav Nemovitostí 1 Nemovitosti 2 je ji tak dobře znám.

VI.

Předání Nemovitostí 1 a Nemovitosti 2 a nebezpečí přechodu škody

1. Předání a převzetí Nemovitostí 1 a Nemovitosti 2 bylo uskutečněno před podpisem Smlouvy a Nemovitosti 1 a Nemovitosti 2 se má k okamžiku podpisu Smlouvy za řádně předanou.

2. Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na Nemovitostech 1 a Nemovitosti 2 Kupujícího přechází ke dni podpisu Smlouvy.

VII.

Odkládací podmínka

1. Smluvní strany si nesjednaly v souladu s ustanovením § 548 OZ žádnou odkládací podmínsku pro nabytí účinnosti Smlouvy či její části.

VIII.

Rozvazovací podmínka

1. Smluvní strany si pro případ zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Smlouvy sjednaly rozvazovací podmínku v souladu s ustanovením § 548 OZ, která má za následek zánik právního vztahu založeného Smlouvou.

2. V takovém případě jsou Smluvní strany povinny uzavřít nejdříve do 10 kalendářních dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu novou smlouvu o převodu vlastnictví Nemovitostí 1 a Nemovitosti Kupujíci smlouva

výsledkem těch, které vedly k zamítavému rozhodnutí.

IX.

Další ujednání - odstoupení od Smlouvy

1. V případě, že by se ukázala jako nepravidlivá prohlášení Prodávajícího či některého z nich obsažené v čl. I., čl. II. a. V. Smlouvy a/nebo Prodávající či některý z nich poruší svůj závazek tam uvedený a k písemné výzvě Kupujícího nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Smluvní strany možnost odstoupení od Smlouvy pro Kupujícího.

2. V případě, že ve lhůtě 10 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro Kupujícího nedojde ke změně územního plánu ze současného stavu (K3) – ZK U a to na plochu umožňující výstavbu rodinných domů, a to alespoň takto specifikovaných nemovitostí:

- pozemky parc. č. 648/7, parc. č. 648/8, parc. č. 647/229, parc. č. 647/230, parc. č. 647/231, parc. č. 647/232, parc. č. 647/233, parc. č. 647/234, parc. č. 647/235, parc. č. 653/10, parc. č. 653/13, parc. č. 653/14, parc. č. 653/15, parc. č. 653/16, parc. č. 653/17, parc. č. 653/18, parc. č. 653/19, vše v katastrálním území Holasice, obec Holasice (kdy podmínka změny územního plánu se má za splněnou v případě (i) změny územního plánu alespoň u výměry 75 % z uvedených pozemků, nebo (ii) faktické výstavby rodinných domů na uvedených pozemcích),

je Prodávající 2 oprávněn od Smlouvy v části týkající Nemovitosti 2 odstoupit, neboť musí mít možnost realizovat případný prodej Nemovitosti 2 za účelem alespoň částečné minimalizace ztrát, na které se odkazuje v čl. I. odst. 4 písm. c) Smlouvy. Prodávající 2 může realizovat odstoupení pouze v případě naplnění podmínky dle věty první tohoto odstavce a současně za splnění další podmínky: v případě zájmu realizovat odstoupení musí Prodávající 2 oznámit svůj záměr o odstoupení Kupujícímu nejpozději do 3 měsíců po uplynutí 10 let ode dne vkladu vlastnického práva pro Kupujícího a to v části týkající se Nemovitosti 2. Kupující je oprávněn uhradit částku 4.000.000,- Kč ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení oznámení záměru Prodávajícího 2 odstoupit - jako jednorázové odstupné (dále v textu jen „**Odstupné**“) a sjednané právo Prodávajícího 2 odstoupení dle tohoto odstavce zaniká. V případě, že Odstupné nebude ze strany Kupujícího uhrazeno, pak je Prodávající 2 oprávněn odstoupit od Smlouvy v části týkající se Nemovitosti 2.

3. V případě odstoupení je Kupující povinen na svoje náklady uvést Nemovitosti 2 do původního stavu. Prodávající 2 a Kupující se dohodly, že Kupující není povinen hradit Prodávajícímu 2 žádnou uhradu z titulu užívání Nemovitosti 2 a pro tyto účely se má za to, že byla sjednána bezúplatné užívání Nemovitosti 2 ve prospěch Kupujícího.

X.

Nabytí vlastnického práva a daňové povinnosti

1. Smlouva je uzavřena podpisem Smlouvy Smluvními stranami a od této chvíle jsou Smluvní strany tímto projevem vůle vázány.

2. Vlastnické právo přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, právní účinky vkladu pak vznikají ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podepsaním přečetly a s jejím obsahem výslově souhlasí, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy. Smlouvou se nahrazují veškerá předchozí ujednání Smluvních stran v rozsahu její úpravy, at' již formou písemnou nebo ústní.

2. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, že důkladně posoudily obsah Smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smluvní strany současně prohlašují, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe Smluvní strany převzaly změny okolnosti. Před uzavřením Smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou si plně vědomy okolnosti Smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně zejména možnost plnit závazky ze Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvě tedy nelze měnit rozhodnutím soudu. Smlouva se řídí právním rámem ČR.

4. Pokud by se jednotlivá ustanovení Smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Právně neúčinná ustanovení Smlouvy musí být Smluvními stranami neprodleně nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.

5. Smlouva byla sepsána v čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu: jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení je určeno pro Prodávajícího 1 a jedno vyhotovení pro Prodávajícího 2 a poslední vyhotovení pro Kupujícího.

6. Kupující prohlašuje, že Smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tj. dne 24.9.2020 v souladu s ustanovením § 85 písm. a) schváleno usnesením zastupitelstva č. 6c/16/2020 Kupujícího.

Přílohy:

Příloha č. 1 – kopie výpisu list vlastnictví číslo 844 pro katastrální území Holasice
Příloha č. 2 – kopie výpisu list vlastnictví číslo 901 pro katastrální území Holasice

V Holasicích, dne 21.10.2020

V Holasicích, dne 21.10.2020

Prodávající:

Prodávající 1: Z & R Group s.r.o.

Kupující: Obec Holasice

.....
Mgr. Roman Klimus,
jednatel

.....
Mgr. Lenka Langrová,
starostka

V , dne 2020

Prodávající 2: SVE GROUP a.s.

.....
Jumaniyoz Válikulov,
jednatel