

KUPNÍ SMLOUVA se ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO PRÁVA PŘEDKUPNÍHO a VĚCNÉHO PRÁVA ZPĚTNÉ KOUPE

Níže uvedené dne, měsíce a roku uzavírají:

Obec Obrataň

IČO: 002 48 746

DIČ: CZ00248746

se sídlem: Obrataň 204, 394 12 Obrataň

bankovní účet: 0000000000/0000, vedený u **Název banky** a. s.

zastoupena: Alešem Komárkem, starostou obce

(dále jen „Prodávající“)

a

Jméno Příjmení

r. č.: 000000/0000

trvale bytem: **Ulice 000/00, 000 00 Obec**

(dále jen „Kupující“)

(společně Prodávající a Kupující dále jen jako „Smluvní strany“)

uzavírají tuto:

kupní smlouvu se zřízením věcného práva předkupního a věcného práva zpětné koupě

podle ust. § 2079 a násl., zejména § 2128 a násl. a
dále § 2135 a násl., resp. § 2138 a dále § 2140 a násl., resp. § 2144
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „Kupní smlouva“ nebo „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a
s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění
smlouvy:

1. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví níže uvedenou
nemovitou věc, a to:

- pozemek parc. č. **0000** (ostatní plocha) o výměře **0000** m²;

nacházejícím se v katastrálním území Obrataň, obec Obrataň, okres
Pelhřimov, zapsaný na LV č. 10001, evidované Katastrálním úřadem pro
Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov (dále jen „Pozemek“).

1.2. Prodávající dále prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Pozemku,
specifikovaném v článku 1.1. této Smlouvy, není ničím omezeno a že na
Pozemku nevážnou žádné nesplacené pohledávky, zástavní práva,
podzástavní práva, věcná břemena, ani jiné právní vady, ani k nim není
zřízeno žádné nájemní právo, a že neexistují ani žádné smlouvy, které
zakládají práva k Pozemku a které by se projevíly jako omezení

vlastnického a užívacího práva, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Pozemku podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

- 1.3. Prodávající se zavazuje, že v období ode dne uzavření této Smlouvy do dne zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího neučiní žádný úkon směřující ke zhoršení stavu Pozemku, který nevyplývá z dohody smluvních stran dle této Smlouvy.

2. KOUPĚ POZEMKU

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k Pozemku specifikovaném v čl. 1.1. Smlouvy.
- 2.2. Prodávající touto Smlouvou převádí na Kupujícího Pozemek spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a Kupující je přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za něj zaplatit kupní cenu ve výši a způsobem upraveným touto Smlouvou.
- 2.3. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil s právním a faktickým stavem Pozemku, včetně lokality a že jeho stav odpovídá účelu, pro který jej hodlá nabýt, a kupuje jej ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.

3. KUPNÍ CENA, PLATEBNÍ PODMÍNKY A ROZVAZOVACÍ PODMÍNKY

- 3.1. Kupní cena za převod vlastnického práva k Pozemku činí **000.000,- Kč vč. DPH** (slovy: korun českých včetně daně z přidané hodnoty) (dále jen „Kupní cena“). Smluvní strany prohlašují, že Kupní cena je stanovena fixně za m², o jejíž výši rozhodlo obecní zastupitelstvo v intencích a záměru Pravidel prodeje stavebních parcel lokality „Pod Jalovčím“.
- 3.2. Kupní cenu se Kupující zavazuje uhradit bezhotovostně na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
- 3.3. Smluvní strany prohlašují, že s výše uvedeným způsobem úhrady Kupní ceny za Pozemek výslovně souhlasí a nevznáší proti němu námitek.
- 3.4. Pro případ neuhrazení Kupní ceny se Smluvní strany dohodly na rozvazovací podmínce tak, že pokud sjednaná Kupní cena nebude uhrazena ve lhůtě uvedené v čl. 3.2. Smlouvy, pozbývá tato Smlouva v plném rozsahu od počátku své platnosti.

4. PŘEDÁNÍ POZEMKU

- 4.1. Kupující prohlašuje, že stav Pozemku je mu dobře znám, jakož i přístup k němu a že jej nabývá ve stavu, jak Pozemek stojí a leží.

- 4.2. Kupující prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že se na Pozemku mohou nacházet podzemní a / nebo nadzemní inženýrské sítě, okolo kterých jsou umístěna ochranná pásma.
- 4.3. Prodávající podpisem této Smlouvy předává Kupujícímu Pozemek a Kupující jej podpisem této Smlouvy od Prodávajícího přebírá.

5. VĚCNÉ PRÁVO PŘEDKUPNÍ

- 5.1. Smluvní strany touto Smlouvou zřizují ve smyslu ust. § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, věcné právo předkupní k Pozemku, tj. pozemku parc. č. 0000 (ostatní plocha) o výměře 0000 m² ve prospěch Prodávajícího, nacházejícím se v katastrálním území Obrataň, obec Obrataň, okres Pelhřimov, zapsaný na LV č. 10001, evidované Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov. Kupující se věcným právem předkupním zavazuje, že pokud by chtěl Pozemek zcizit, nabídne jej přednostně ke koupi Prodávajícímu. Za zcizení se dle této Smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k Pozemku.
- 5.2. Věcné právo předkupní se sjednává na dobu určitou, a to do vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude stavba rodinného domu na Pozemku povolena k užívání ve smyslu ust. § 119 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 5.3. Kupní cena při využití věcného práva předkupního Prodávajícím se stanoví jako Kupní cena, za kterou byl Pozemek prodán Kupujícímu, zvýšená o případné zhodnocení provedené na náklady pozdějšího vlastníka nebo snižená o případné opotřebení či případné znehodnocení.
- 5.4. Kupující se zavazuje, že po dobu trvání věcného práva předkupního sjednaného touto Smlouvou bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího:
 - 5.4.1 nepřevede či nijak nezcizí vlastnické právo k Pozemku;
 - 5.4.2 nezřídí k Pozemku služebnost či věcné břemeno, nájemní právo, zástavní právo, s výjimkou zástavního práva smluvního ve prospěch finanční instituce, která financuje koupi Pozemku;
 - 5.4.3 nerozdělí Pozemek ani jeho součásti.

6. VĚCNÉ PRÁVO ZPĚTNÉ KOUPE

- 6.1. Smluvní strany touto Smlouvou sjednávají ve smyslu ust. § 2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, věcné právo zpětné koupě Pozemku ve prospěch Prodávajícího. V případě porušení některé z povinností Kupujícího uvedené v čl. 7.2. a 7.3. Smlouvy náleží Prodávajícímu právo písemně vyzvat Kupujícího ke zpětné koupi Pozemku a Kupujícímu vzniká povinnost převést na toto požádání Pozemek zpět v nezhoršeném stavu, přičemž Prodávající se zavazuje Kupujícímu vrátit kupní cenu.
- 6.2. Prodávající věcné právo zpětné koupě sjednané v čl. 6.1. Smlouvy přijímá.

- 6.3. Prodávající musí věcné právo zpětné koupě uplatnit písemnou výzvou, a to nejpozději do vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude stavba rodinného domu na Pozemku povolena k užívání ve smyslu ust. § 119 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jinak věcné právo zpětné koupě zaniká.
- 6.4. Pro případ realizace věcného práva zpětné koupě Prodávajícím jsou Smluvní strany povinny si poskytnout nezbytnou součinnost při uzavření kupní smlouvy a při následném zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 6.5. V případě, že Kupující po písemné výzvě Prodávajícího dle čl. 6.3. Smlouvy neposkytne Prodávajícímu nezbytnou součinnost při uzavření kupní smlouvy, anebo při následném zápisu změny vlastnického práva v katastru nemovitostí, obojí dle čl. 6.4. Smlouvy, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení s poskytnutím součinnosti.
- 6.6. Pro případ realizace věcného práva zpětné koupě Kupujícímu nenáleží náklady ke zlepšení Pozemku, anebo mimořádné náklady pro jeho zachování.
- 6.7. Smluvní strany si tímto rovněž sjednaly, že věcné právo zpětné koupě nezaniká zánikem Prodávajícího či smrtí Kupujícího a toto věcné právo zpětné koupě přechází a zavazuje i právní nástupce Prodávajícího a dědice Kupujícího.
- 6.8. Kupující se zavazuje sjednanou smluvní pokutu zaplatit do patnácti (15) dnů poté, co mu bude doručeno písemné vyčíslení smluvní pokuty / smluvních pokut Prodávajícím, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Zaplacením smluvní pokuty / smluvních pokut není dotčeno právo na náhradu škody anebo úroky z prodlení.

7. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO K VÝSTAVBĚ

- 7.1. Kupující prohlašuje, že nabývá Pozemek za účelem jeho zástavby objektem k trvalému bydlení (rodinný dům), a to na základě Pravidel prodeje stavebních parcel lokality „Pod Jalovčím“.
- 7.2. Kupující je povinen podat žádost o stavební povolení ke stavbě rodinného domu, a to nejpozději do 18 měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 7.3. Kupující je povinen dokončit stavbu rodinného domu v takovém rozsahu, aby bylo možné ji užívat ve smyslu ust. § 119 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně fasády, a to nejpozději do 5 let od uzavření této Smlouvy.
- 7.4. Kupující je povinen se při projektové přípravě a při provádění stavby rodinného domu řídit územním rozhodnutím, které vydal Městský úřad Pacov - odbor výstavby, dne 03.07.2018 pod spis. zn.: Výst./04550/2018/KI, č. j.: MP/07255/2018/Výst/KI, které nabylo právní moci dne 09.08.2018, jehož součástí je schválený projekt pro územní

řízení. Kupující je povinen dodržet požadavky a povinnosti pro výstavbu rodinného domu.

- 7.5. Kupující je povinen vybudovat domovní čističku odpadních vod na své náklady. Prodávající vyslovuje souhlas s napojením nemovitých věcí Kupujícího na místní komunikaci, vodovodní řad a jednotnou kanalizaci.
- 7.6. Smluvní strany se dohodly, že Kupující bude povinen v případě, že nepodá žádost o stavební povolení ke stavbě rodinného domu v termínu dle čl. 7.2. Smlouvy, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovem: padesát tisíc korun českých) a každý následující rok až do podání žádosti o stavební povolení ke stavbě rodinného domu, bude povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč (slovem: dvacet pět tisíc korun českých).
- 7.7. Smluvní strany se dohodly, že Kupující bude povinen v případě, že nedokončí stavbu rodinného domu ve výše uvedeném rozsahu a termínu dle čl. 7.3. Smlouvy, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovem: dvě stě tisíc korun českých) a každý následující rok až do dokončení stavby rodinného domu, bude povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovem: sto tisíc korun českých).
- 7.8. Kupující se zavazuje sjednané smluvní pokuty zaplatit do patnácti (15) dnů poté, co mu bude doručeno písemné vyčíslení smluvní pokuty / smluvních pokut Prodávajícím, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Zaplacením smluvní pokuty / smluvních pokut není dotčeno právo na náhradu škody anebo úroky z prodlení.

8. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO PŘI NÁSLEDNÉM PŘEVODU

- 8.1. Pro případ, že Kupující Pozemek prodá, daruje či jiným způsobem zcizí v době před dokončením stavby rodinného domu ve smyslu čl. 7. Smlouvy, je Kupující povinen smluvně zavázat dalšího nabyvatele k povinnosti podání žádosti o stavební povolení ke stavbě rodinného domu a povinnosti dokončení stavby rodinného domu ve smyslu čl. 7. Smlouvy.
- 8.2. Kupující v případě převodu Pozemku ve smyslu čl. 8.1. Smlouvy i nadále zůstává zavázán k úhradě smluvní pokuty dle čl. 7.6. a čl. 7.7. Smlouvy, pokud nedojde dalšími nabyvateli k podání žádosti o stavební povolení ke stavbě rodinného domu v termínu dle čl. 7.2. Smlouvy anebo k dokončení stavby rodinného domu ve lhůtě uvedené v čl. 7.3. Smlouvy.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že Kupující bude povinen v případě, že smluvně nezaváže dalšího nabyvatele k povinnosti podání žádosti o stavební povolení ke stavbě rodinného domu anebo povinnosti dokončení stavby rodinného domu ve smyslu čl. 7. Smlouvy, resp. ve smyslu čl. 8.1. Smlouvy v uvedeném rozsahu a termínu dle čl. 7.2. a čl. 7.3. Smlouvy, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč (slovem: jedno sto padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti v tomto odstavci.

- 8.4. Kupující se zavazuje sjednanou smluvní pokutu zaplatit do patnácti (15) dnů poté, co mu bude doručeno písemné vyčíslení smluvní pokuty Prodávajícím, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody anebo úroky z prodlení.

9. NÁVRH NA VKLAD A ÚHRADA SPRÁVNÍHO POPLATKU

- 9.1. Vlastnické právo k Pozemku nabývá Kupující spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Do vydání příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
- 9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že na základě této Smlouvy katastrální úřad provede vklad a zápis věcného práva předkupního do katastru nemovitostí, a to ve prospěch Prodávajícího v souladu s čl. 5. Smlouvy.
- 9.3. Smluvní strany dále berou na vědomí, že na základě této Smlouvy katastrální úřad provede vklad a zápis věcného práva zpětné koupě do katastru nemovitostí, a to ve prospěch Prodávajícího v souladu s čl. 6. Smlouvy.
- 9.4. Smluvní strany se zavazují, že současně s podpisem této Smlouvy podepíší návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a věcného práva předkupního do katastru nemovitostí k Pozemku u příslušného katastrálního úřadu (dále jen jako „Návrh na vklad“). Smluvní strany se dohodly, že tento Návrh na vklad po jeho podpisu oběma Smluvními stranami bude spolu s jedním vyhotovením této Smlouvy s ověřenými podpisy Smluvních stran podán k příslušnému katastrálnímu úřadu prostřednictvím Prodávajícího, a to nejpozději do patnácti (15) dnů poté, co Kupující řádně a včas uhradí Kupní cenu dle čl. 3.2. Smlouvy.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený se zápisem vlastnického práva, věcného práva předkupního a věcného práva zpětné koupě do katastru nemovitostí ve výši 2.000,- Kč, uhradí Kupující.
- 9.6. V případě, že Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov odmítne provést vklad vlastnického práva a věcných práv do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, jsou Smluvní strany povinny podepsat nová vyhotovení této Smlouvy po odstranění nedostatků či vad bránících vkladu, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí vkladu do katastru nemovitostí.

10. ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU A SCHVÁLENÍ PRODEJE

- 10.1. Záměr Prodávajícího prodat Pozemek byl ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn před rozhodnutím Zastupitelstva obce Obrataň, a to vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu v Obratani a webových stránkách Prodávajícího po dobu patnácti (15) dnů, tj. od 00.00.0000 do 00.00.0000.

- 10.2. Prodej Pozemku byl ve smyslu ust. § 41 odst. 1 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schválen Zastupitelstvem obce Obrataň usnesením na svém 00. zasedání konaném dne 00.00.0000.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně, po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to formou číslovaných dodatků s podpisy Smluvních stran na jedné listině. Za písemnou formu nebude považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 11.2. Tato Smlouva se uzavírá ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení (1) obdrží Prodávající, po jednom (1) vyhotovení obdrží Kupující a jedno (1) vyhotovení bude tvořit přílohu Návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 11.3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 11.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním a že Smlouvu neuzavřely v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

V, dne

V, dne

Prodávající

Kupující

.....
Aleš Komárek
starosta obce Obrataň

.....
Jméno Příjmení