

Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitosti a o zřízení věcného předkupního práva a věcného práva zpětné koupě

Obec Draženov

IČ:/DIČ: 00253332/CZ00253332
Se sídlem: Draženov 70, 34401 Domažlice
Zastoupené starostou: Ing. Petrem Selnarem

na jedné straně jako „**prodávající**“

a

jméno, příjmení:
rodné číslo:
bydliště:

na druhé straně jako „**kupující**“

uzavírají tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti
podle §2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „občanský zákoník“

a

smlouvu o zřízení věcného předkupního práva a věcného práva zpětné koupě
podle §2140 a násl. a §2135-2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

oddíl A: Kupní smlouva

čl. I.

Předmět smlouvy

1. **Prodávající** má ve výlučném vlastnictví mimo jiné následující nemovitost v katastrálním území Draženov, jak vyplývá z listu vlastnictví č.1 vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice:
Pozemek – číslo parcelní, výměra
2. **Prodávající** touto smlouvou převádí na kupujícího do jeho výlučného vlastnictví pozemek podle odst. 1, tj.:
Pozemek – číslo parcelní, výměra
včetně všech součástí a všeho příslušenství, dále též „předmět převodu“.
3. Kupující předmět převodu podle této smlouvy přijímá a zavazuje se:
: zaplatit prodávajícímu za převod předmětu převodu podle této smlouvy kupní cenu ve výši a za podmínek sjednaných dále v čl. II. a
: splnit závazky vyplývající mu z této smlouvy, a to zejména z čl. III této smlouvy.

4. *Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího zajistí prodávající po doplacení kupní ceny v souladu s čl. II této smlouvy. Náklady spojené s podáním uvedeného návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí uhradí kupující*

čl. II.

Kupní cena, platební podmínky

1. *Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena (včetně DPH platné v době zdanitelného plnění) činí:*

Slovy:.

2. *Kupující se zavazuje zajistit, aby částka odpovídající sjednané kupní ceně, tj. částka podle odst. 1 byla připsána nejpozději ve lhůtě do: 15 pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy ve prospěch účtu prodávajícího, vedeného u Československé obchodní banky, č. ú.: 125850973/0300.*
3. *Smluvní strany se dohodly, že bude-li kupující v prodlení se splněním své povinnosti podle odst. 2, je prodávající oprávněn požadovat od něj úroky z prodlení ve výši podle platné právní úpravy a smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen nárok na náhradu škody. V případě, že bude prodlení s úhradou kupní ceny delší než 30 dní, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a kupujícímu vzniká povinnost uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.*
4. *Smluvní strany se dohodly, že v kupní ceně podle odst. 1 výše jsou zohledněny náklady na vybudování inženýrských sítí.*

čl. III.

Závazek kupujícího

1. *Kupující prohlašuje, že hodlá na předmětném pozemku postavit rodinný dům s příslušenstvím (dále jen „zamýšlený rodinný dům“).*
2. *Kupující je povinen realizovat stavbu zamýšleného rodinného domu v souladu s podmínkami pro umístění stavby rodinných domů obytné zóny v Draženově podle Územního plánu obce Draženov.*
3. *Stavbu zamýšleného rodinného domu se kupující zavazuje zahájit nejpozději do pěti let od uzavření této smlouvy. Tímto zahájením se rozumí získání pravomocného stavebního povolení pro stavbu zamýšleného rodinného domu na předmětu převodu. Nebude-li podle platné právní úpravy pro stavbu zamýšleného rodinného domu nutné stavební povolení, rozumí se zahájením stavby den dokončení stavebních základů zamýšleného rodinného domu.*
4. *Kupující se zavazuje organizovat stavbu zamýšleného rodinného domu na předmětu převodu tak, aby byl do deseti let od uzavření této smlouvy zamýšlený rodinný dům dokončen, když za dokončení stavby zamýšleného rodinného domu se považuje den vydání rozhodnutí o přidělení čísla popisného této budově.*
5. *Kupující se zavazuje, že po dobu 10 let od dokončení zamýšleného domu dle předchozího odstavce, bude mít na jeho adrese alespoň jedna fyzická osoba umístěno trvalé bydliště.*

6. Závazky kupujícího uvedené v odstavcích 2,3 a 4 tohoto článku jsou účinné i pro právní nástupce kupujícího.
7. Pro případ porušení některého závazku kupujícího uvedeného v odst. 2 a 3 tohoto článku, sjednávají účastníci této smlouvy povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč. Nebude-li závazek kupujícího uvedený v odst. 2 a 3 tohoto článku splněn ani do 6 měsíců od sjednané lhůty považuje se takové jednání kupujícího za podstatné porušení této smlouvy a prodávající má ve smyslu ustanovení § 2002 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a prodávající má právo od této smlouvy odstoupit.
8. Pro případ porušení závazku kupujícího uvedeného v odst. 4 tohoto článku, sjednávají účastníci této smlouvy povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč

čl. IV.

Prohlášení prodávajícího, nabytí vlastnického práva

1. Proávající prohlašuje, že:
 - a) předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy ani žádnými jinými právy třetích osob
 - b) že do dne podpisu této smlouvy neuskutečnil žádná právní jednání směřující k zatížení předmětu převodu žádnými věcnými ani závazkovými právy třetích osob
 - c) že se zavazuje neuskutečnit žádná právní jednání k zatížení předmětu převodu žádnými věcnými ani závazkovými právy třetích osob ani po dni podpisu této smlouvy,
 - d) že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na platnost této smlouvy, resp. Které by tuto kupní smlouvu činily neúčinnou vůči případným věřitelům prodávajícího,
 - e) že ke dni podpisu této smlouvy neprobíhá ohledně předmětu převodu žádné soudní nalézací ani exekuční řízení ani žádné správní řízení,
 - f) že neexistuje žádné soudní ani správní rozhodnutí, které by jej omezovalo v dispozici s předmětem převodu,
 - g) že si není vědom žádného daňového nedoplatku týkajícího se předmětu převodu,
 - h) že mu nejsou známy žádné zjevné ani skryté vady, které by existovaly na předmětu převodu ke dni podpisu této kupní smlouvy a
 - i) že s předmětem převodu podle této smlouvy nejsou spojeny žádné povinnosti, které by ve smyslu §1106 občanského zákoníku přecházely na kupujícího.
2. Ke dni podpisu této smlouvy nejsou k tíži předmětu převodu v katastru nemovitostí zapsána žádná omezení.
3. Kupující prohlašuje, že se řádně a důkladně seznámil se stavem předmětu převodu a že ve stavu zjištěném prohlídkou a ve stavu určeném prohlášeními prodávajícího podle odst. 1 a 2 předmět převodu bezvýhradně přijímá.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, o kterém je příslušný rozhodnout Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že právní účinky zápisu vkladu vlastnického práva, tj. přechod vlastnického práva, nastávají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu

ke dni, kdy bude tomuto úřadu doručen návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

6. Prodávající a kupující se dohodli, že prodávající zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu do 15 pracovních dní ode dne, ve kterém kupující splní svůj závazek k úhradě sjednané kupní ceny ve smyslu čl. II odst. 2 této smlouvy.
7. Pokud bude návrh na zápis vkladu vlastnického práva k předmětu převodu příslušným katastrálním úřadem pravomocně zamítnut, zavazují se obě smluvní strany provést všechny potřebné změny kupní smlouvy tak, aby na jejím základě bylo možné zápis vkladu vlastnického práva provést, resp. Učinit veškeré právní kroky potřebné k tomu, aby byl předmět převodu zapsán v katastru nemovitostí jako výlučné vlastnictví kupujícího.

oddíl B: Smlouva o zřízení věcného předkupního práva a věcného práva zpětné koupě

čl. V.

Ujednání o předkupním právu a o právu zpětné koupě

V. 1: Ujednání o zřízení předkupního práva

1. Předmět převodu podle této smlouvy je určen k výstavbě rodinného domu (viz čl.III odst. 1 oddíl A této smlouvy).
2. Smluvní strany se dohodly, že pod podmínkou, že kupující nabyde na základě této smlouvy vlastnické právo k předmětu převodu, zřizuje touto smlouvou ve prospěch prodávajícího k předmětu převodu předkupní právo, a to jako právo věcné ve smyslu §2144 občanského zákoníku, tj. jako právo, které působí vůči všem, tedy i proti právním nástupcům vlastníka nemovitosti.
3. Předkupní právo podle této smlouvy se zřizuje pro jakýkoli způsob zcizení pozemku.
4. Kupujícímu nevzniká nárok na žádnou odměnu za zřízení předkupního práva podle této smlouvy.
5. Pokud kupující pojme úmysl zcizit jakýmkoliv způsobem předmět převodu, je povinen nabídnout jej k odkoupení prodávajícímu, a to za částku odpovídající kupní ceně uvedené v čl. II této smlouvy, a to i v případě, že se součástí pozemku stane zamýšlený rodinný dům či jeho část.
6. Kupující se zavazuje učinit prodávajícímu nabídku podle odst. 1 písemně ohlášením všech podmínek v souladu s ujednáním podle odst. 5 – toto oznámení musí být prodávajícímu předáno buď osobně (na podatelně obecního úřadu), nebo doručeno prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou prodávajícího.
7. V případě využití předkupního práva je prodávající povinen uhradit kupní cenu odpovídající sjednaným podmínkám ve lhůtě: do 3 měsíců
8. Toto předkupní právo se sjednává na určitou dobu a trvá 19 let ode dne vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí. Toto předkupní právo zanikne i dříve, a to dokončením stavby zamýšleného rodinného domu, když za dokončení stavby zamýšleného rodinného domu se považuje den vydání rozhodnutí o přidělení čísla popisného této budově.
9. Prodávající toto předkupní právo přijímá.
10. Prodávající, tj. předkupník, nabyvá oprávnění vyplývající z předkupního práva v souladu s touto kupní smlouvou vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na provedení vkladu předkupního práva do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího na základě této smlouvy zajistí společně s návrhem na vklad vlastnického práva k předmětu převodu prodávající.

V. 2: Ujednání o výhradě zpětné koupě

1. *Smluvní strany se v souladu s §2135 – 2138 občanského zákoníku dohodly, že prodej podle této smlouvy se sjednává s výhradou zpětné koupě. Výhrada zpětné koupě se sjednává jako právo věcné.*
2. *Z výhrady zpětné koupě vyplývá kupujícímu povinnost převést na požádání prodávajícího předmět prodeje podle čl. I této smlouvy prodávajícímu zpět.*
3. *Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě výlučně za předpokladu, že kupující nebude realizovat výstavbu zamýšleného rodinného domu v souladu s podmínkami a ve lhůtách uvedených v čl. III této smlouvy.*
4. *Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě nejpozději do: 19 let od podpisu této smlouvy (pokud v této době nebude rodinný dům řádně dokončen).*
5. *Uplatní-li prodávající výhradu zpětné koupě, je povinen učinit tak formou písemného oznámení. Doručením tohoto písemného oznámení vzniká mezi smluvními stranami kupní smlouva s obsahem odpovídajícím oddílu A čl. I odst. 2 a čl. III této smlouvy, na základě které přechází vlastnické právo k nemovitosti podle oddílu A čl. I odst. 2 zpět na prodávajícího, a to za kupní cenu podle odst. 6 níže.*
6. *V případě využití výhrady zpětné koupě je kupující povinen vrátit prodávajícímu nemovitosti v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu s přihlédnutím ke zvýšení reálné hodnoty nemovitosti podle čl. I v důsledku činnosti kupujícího (stavební investice na výstavbu rodinného domu), a to po odečtení částky odpovídající dani z nabytí nemovitostí, kterou prodávající v souvislosti se zpětnou koupí podle tohoto ujednání uhradí: kupující bere na vědomí, že vznik popsané daňové povinnosti představuje na straně prodávajícího majetkovou újmu vzniklou v důsledku porušení povinností kupujícího zahájit včas výstavbu rodinného domu a splnit účel, pro který se kupní smlouva uzavřela. Tím není dotčeno oprávnění započítat proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny pohledávku na úhradu smluvní pokuty podle oddílu C čl. V odst.1 této smlouvy.*
7. *Prodávající, nabývá oprávnění vyplývající z výhrady zpětné koupě v souladu s touto kupní smlouvou vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na provedení vkladu výhrady zpětné koupě do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího na základě této smlouvy zajistí společně s návrhem na vklad vlastnického práva k předmětu převodu prodávající.*

oddíl C: Zvláštní ujednání

čl. VI.

Úhrada nákladů a daňových povinností

Kupující se zavazuje nést náklady spojené s uzavřením této smlouvy a správní poplatky spojený s katastrálním řízením.

čl. VII.

Zvláštní doložka podle §41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

1. *Obec Draženov prohlašuje, že prodej nemovitosti podle této smlouvy byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn a schválen zastupitelstvem obce.*

Usnesení o schválení prodeje nemovitosti podle této smlouvy bylo přítomnými zastupiteli přijato potřebným počtem hlasů.

2. Zveřejněním a následným schválením záměru ze strany zastupitelstva podle odst. 1 byla splněna zákonná podmínka ve smyslu §41 zákona o obcích.

Oddíl D: Závěrečná ujednání

čl. VIII.

Závěrečná ujednání

1. Prodávající se zavazuje strpět po předchozím oznámení vstup kupujícího na předmět převodu za účelem přípravy projektu pro budoucí stavbu rodinného domu bezprostředně po uzavření této smlouvy.
2. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami. Od tohoto okamžiku jsou smluvní strany touto smlouvou vázány.
3. Smluvní strany potvrzují svými podpisy, že tato smlouva bezvýhradně vyjadřuje jejich vůli a na důkaz toho ji podepisují.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž Kupující obdrží dvě a Prodávající dvě vyhotovení.

V Draženově dne:

.....

Prodávající

.....

Kupující