

Kupní smlouva o převodu vlastnictví k pozemku a o zřízení věcného předkupního práva, věcného práva zpětné koupě a zákazu zatížení pozemku

obec Chrastavice

zastoupená starostou Ing. Václavem Petržíkem
IČ.: 00572641
sídlo: Chrastavice 28, Domažlice
na jedné straně jako „**prodávající**“,

a

jméno, příjmení	
rodné číslo	
bytem	

na druhé straně jako „**kupující**“,

uzavírají tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví k pozemku

podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
dále jen „občanský zákoník“

a

smlouvu o zřízení věcného předkupního práva, věcného práva zpětné koupě a zákazu zatížení pozemku

podle § 2140 a násl., § 2128 a § 2135 – 2138 občanského zákoníku

ODDÍL A: KUPNÍ SMLOUVA

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Prodávající má ve výlučném vlastnictví mimo jiné následující pozemek v katastrálním území Chrastavice, obec Chrastavice, jak vyplývá z listu vlastnictví č. 1 vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice:

pozemek-číslo parcelní	výměra	druh pozemku/ způsob využití/způsob ochrany

2. Prodávající touto smlouvou převádí na kupujícího do jeho výlučného vlastnictví¹:

pozemek-číslo parcelní	výměra	druh pozemku/ způsob využití/způsob ochrany

včetně všech součástí a všeho příslušenství, dále též „předmět převodu“.

¹ Popř. do společného jmění manželů, popř. do podílového spoluvlastnictví – podle okolností

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. této smlouvy a
- vybudovat, tzn. zcela dokončit na předmětu převodu rodinný dům, který musí splňovat všechny podmínky vyplývající pro umístění stavby rodinných domů do obytné zóny z územního plánu obce Chrastavice (viz výňatek z územního plánu obce Chrastavice + regulativy obytné zóny v příloze č. 1 této smlouvy), přičemž se kupující zavazuje, že v rodinném domě, který na předmětu převodu vybuduje, bude mít evidováno trvalé bydliště po dobu alespoň:

5 let

ode dne, kdy bude rodinnému domu na předmětu převodu přiděleno číslo popisné a zároveň se zavazuje, že jej po tuto dobu nezatíží užívacím právem jiné osoby než osoby jemu blízké.

- předložit místně příslušnému stavebnímu úřadu a prodávajícímu bezvadnou žádost o přidělení čísla popisného rodinného domu vybudovaného na předmětu převodu a dokumenty, které jsou požadovány zákonem č. 183/2006 Sb. (§ 121 a § 122) a týkají se stavby rodinného domu na předmětu převodu (v případě, že stavba rodinného domu nebude podléhat kolaudačnímu souhlasu) do 5 let ode dne uzavření této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující vybuduje na předmětu převodu stavbu, která nebude, byť i jen částečně, odpovídat podmínkám sjednaným v čl. I. odst. 3, druhá odrážka této smlouvy, je povinen:

- uhradit prodávajícímu (nad rámec případné náhrady škody) smluvní pokutu ve výši:

200.000,- Kč

a

- uvést do 3 měsíců od obdržení výzvy od prodávajícího stavbu na předmětu převodu do souladu s podmínkami sjednanými v čl. I. odst. 3, druhá odrážka této smlouvy, jinak je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Článek II.

Kupní cena. Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena činí:

2. Kupující se zavazuje zajistit, aby částka odpovídající sjednané kupní ceně, byla poukázána nejpozději do:

od podpisu této smlouvy ve prospěch účtu advokátní úschovy advokáta určeného rozhodnutím obce Chrastavice, dále jen „schovatel“, bankovní spojení:

3. Smluvní strany se dohodly, že bude-li kupující v prodlení se splněním své povinnosti podle odst. 2, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a zároveň 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 a kupující je povinen úrok z prodlení a sjednanou smluvní pokutu zaplatit. Tím není dotčen nárok prodávajícího na náhradu škody.
4. Smluvní strany se dohodly, že schovatel bude samostatnou smlouvou o úschově pověřen, aby se složenou částkou kupní ceny disponoval takto:

částku kupní ceny složenou do úschovy poukáže schovatel ve prospěch účtu prodávajícího č.

762074399/0800

nejpozději do 7 dnů po dni, ve kterém bude schovateli kteroukoli ze smluvních stran předložen následující dokument:

- písemné vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva k předmětu převodu podle této smlouvy ve prospěch kupujícího v souladu se zákonem č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bez omezení vlastnického práva kupujícího právy třetích osob, s výjimkou věcných práv ve prospěch prodávajícího vyplývajících z této smlouvy.

Článek III.

Prohlášení prodávajícího. Nabytí vlastnického práva

1. Prodávající prohlašuje, že.
 - a) předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy ani žádnými jinými právy třetích osob, s výjimkou věcného břemene zřizování a provozování vedení, které je k tíži předmětu převodu zapsáno ke dni podpisu této smlouvy v katastru nemovitostí
 - 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 práv podle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu po splnění povinnosti kupujícího podle čl. II odst. 2 výše.
7. Pokud bude návrh na zápis vkladu práv k předmětu převodu podle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem pravomocně zamítnut, popř. budou-li v průběhu katastrálního řízení zjištěny překážky pro provedení vkladu, pro které bude katastrální řízení zastaveno, zavazují se obě smluvní strany provést všechny potřebné změny kupní smlouvy tak, aby na jejím základě bylo možné zápis vkladu vlastnického práva a dalších věcných práv podle této smlouvy provést, resp. učinit veškeré právní kroky potřebné k tomu, aby bylo možné zápis vkladu věcných práv podle vůle smluvních stran vyjádřené v této smlouvě provést.

ODDÍL B: SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A VĚCNÉHO PRÁVA ZPĚTNÉ KOUPEĚ A ZÁKAZU ZATÍŽENÍ

Článek IV

Ujednání o předkupním právu a o právu zpětné koupě

IV. 1: Ujednání o zřízení předkupního práva

1. Předmět převodu podle této smlouvy je určen k výstavbě rodinného domu (viz čl. I odst. 3 oddíl A této smlouvy).
2. Smluvní strany se dohodly, že touto smlouvou se zřizuje ve prospěch prodávajícího k předmětu převodu podle čl. I odst. 2 oddílu A této smlouvy předkupní právo, a to jako právo věcné ve smyslu § 2144 občanského zákoníku, tj. jako právo, které působí vůči všem.
3. Předkupní právo podle této smlouvy se zřizuje pro jakýkoli způsob zcizení předmětu převodu.
4. Kupujícímu nevzniká nárok na žádnou odměnu za zřízení předkupního práva podle této smlouvy.
5. Pokud kupující pojme úmysl zcizit jakýmkoliv způsobem předmět převodu podle čl. I odst. 2 oddílu A této smlouvy, je povinen nabídnout tento předmět převodu k odkoupení prodávajícímu, a to za totožných podmínek, za kterých jej nabyt od prodávajícího. Tytéž podmínky musejí být učiněny též potenciálnímu zájemci o nabytí vlastnického práva k předmětu převodu.

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 v čl. II. této smlouvy ve lhůtě:

do 30 dnů od převodu do majetku obce

Bude-li v době využití předkupního práva předmět převodu zatížen nějakým věcným právem ve prospěch ve prospěch subjektu, který prokazatelně poskytl kupujícímu finanční prostředky k splnění povinnosti uhradit sjednanou kupní cenu, použije prodávající finance určené k úhradě kupní ceny přednostně k uspokojení dluhu, k jehož zajištění bylo toto věcné právo zřízeno.

8. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo zřizované touto smlouvou k předmětu převodu je zřizováno na dobu:

10 let

ode dne uzavření této smlouvy. Po uplynutí této doby je prodávající povinen učinit všechna právní jednání potřebná k zániku předkupního práva podle této smlouvy, resp. k výmazu tohoto práva z katastru nemovitostí. Doba trvání předkupního práva se prodlužuje o dobu, po kterou bude kupující v prodlení se splněním své povinnosti sjednané v čl. I. odst. 3, třetí odrážka této smlouvy.

9. Dnem splnění povinnosti vybudovat na předmětu převodu rodinný dům se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy kupující předloží prodávajícímu bezvadnou žádost o přidělení čísla popisného rodinného domu a dokumenty uvedené v § 121 a § 122 zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, týkající se stavby rodinného domu.

IV. 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 převodu 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 nedokončí na předmětu převodu podle čl. I výstavbu stavby platně u místně příslušného stavebního úřadu ohlášeného/povoleného stavebním povolením rodinného domu anebo nepředloží prodávajícímu bezvadnou žádost o přidělení čísla popisného rodinného domu a dokumenty uvedené v § 121 a § 122 zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, týkající se stavby rodinného domu nejpozději do:

5 let ode dne uzavření této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě nejpozději do:

1 roku

od marného uplynutí lhůty podle odst. 3 výše.

- 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 a čl. III této smlouvy, na základě které přechází vlastnické právo k předmětu převodu podle čl. I odst. 2 zpět na prodávajícího, a to za kupní cenu podle odst. 6 níže.
- V případě využití výhrady zpětné koupě je kupující povinen vrátit prodávajícímu předmět převodu v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu určenou takto:

$KC = KC1 + 0,5 \times (KC2 - KC1)$, kde:

KC = kupní cena pro účely využití výhrady zpětné koupě

KC1 = kupní cena podle čl. II odst. 1 této smlouvy

KC2 = kupní cena určená jako aktuální hodnota předmětu převodu posudkem znalce (ke dni doručení oznámení o využití výhrady zpětné koupě)

- Bude-li v době využití předkupního práva předmět převodu zatížen nějakým věcným právem ve prospěch ve prospěch subjektu, který prokazatelně poskytl kupujícímu finanční prostředky k splnění povinnosti uhradit sjednanou kupní cenu, použije prodávající částku kupní ceny podle odst. 6 k uspokojení dluhu, k jehož zajištění bylo toto věcné právo zřízeno.

IV. 3: Ujednání o zákazu zatížení předmětu převodu

- Smluvní strany se v souladu s § 1761 občanského zákoníku dohodly, že po dobu trvání předkupního práva zřízeného touto smlouvou (viz čl. IV 1 výše) nesmí kupující předmět převodu zatížit žádným právem třetí osoby, ať už věcným /např. zástavní právo/ či obligačním /např. užívací právo založené nájemní smlouvou, výpůjčkou či jinak/, s výjimkou věcných práv ve prospěch subjektu, který prokazatelně poskytne kupujícímu finanční prostředky k splnění povinnosti uhradit sjednanou kupní cenu.
- Zákaz zatížení podle odst. 1 se zřizuje jako právo věcné, a to z důvodu zachování předmětu převodu bez jakýchkoliv právních zátěží pro případ jeho opětovného nabytí obcí. Smluvní strany potvrzují, že dobu, na kterou se zákaz zatížení sjednává, považují ve smyslu § 1761 občanského zákoníku za přiměřenou dobu v popsáném zájmu prodávajícího.

ODDÍL C: ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

Článek V.

Sankce za porušení povinností

- Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen mít v rodinném domě, který na předmětu převodu v souladu s touto smlouvou vybuduje, evidováno trvalé bydliště po dobu 5 let ode dne, kdy bude rodinnému domu přiděleno číslo popisné. Pokud kupující povinnost podle předchozí věty poruší, je prodávající oprávněn požadovat od něj zaplacení smluvní pokuty ve výši:

50.000,- Kč

Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud kupující zatíží předmět převodu (resp. rodinný dům vybudovaný na něm v souladu s touto smlouvou) v rozporu s čl. IV 3 v oddílu B výše jakýmkoliv právem třetí osoby, je prodávající oprávněn požadovat od nich zaplacení smluvní pokuty ve výši:

50.000,- Kč

za každé dílčí porušení sjednaného zákazu. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

3. Smluvní pokuta podle předchozích ujednání je splatná ve lhůtě, kterou je oprávněn určit prodávající ve výzvě k její úhradě.
4. Bude-li kupující v prodlení s úhradou sjednané smluvní pokuty, je prodávající oprávněn požadovat od něj kromě dlužné částky také úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen nárok prodávajícího na náhradu škody.

Článek VI.

Úhrada souvisejících nákladů

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

Článek VII.

Zvláštní doložka

podle § 41 zákona č. 128/200 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

1. Obec Chrastavice prohlašuje, že prodej předmětu převodu včetně zřízení věcných práv podle této smlouvy byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn a schválen zastupitelstvem obce Chrastavice. Usnesení o schválení prodeje předmětu převodu včetně zřízení věcných práv 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

Článek IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami. Od tohoto okamžiku jsou smluvní strany touto smlouvou vázány.
2. Smluvní strany potvrzují svými podpisy, že tato smlouva bezvýhradně vyjadřuje jejich svobodnou vůli.

Příloha:

- výňatek z územního plánu obce Chrastavice + regulativy obytné zóny

V Chrastavicích dne

Prodávající:	Kupující: