Níže uvedeného roku, měsíce a dne

Město Žlutice,
IČ 00255181,
s adresou pro doručování Žlutice, Velké náměstí 144, PSČ 364 52
s bankovním spojením: ……, č.ú. ……
zast. Mgr. et Mgr. Helenou Plitzovou – starostkou města

(dále jen „prodávající“ nebo „strana prodávající“)

a

……
r.č. ……..
bytem …….

(dále jen „kupující“ nebo „strana kupující“)

uzavřeli tuto

k u p n í s m l o u v u

v následujícím znění:

I.
Základní ustanovení

(1) Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to

- pozemkové parcely parc. č. 3213/1,

zapsané pro katastrální území Žlutice, obec Žlutice a okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

(2) Geometrickým plánem č. 1132-4/2026, vypracovaným Ing. Milanem Větrovským, Ph.D., který je nedílnou součástí této smlouvy, byla

- z pozemkové parcely parc. č. 3213/1 o výměře 104635 m², zapsané pro katastrální území Žlutice, obec Žlutice a okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, oddělena část pozemkové parcely o výměře …… m², která byla v geometrickém plánu označena parc. č. ……..; zbývající části pozemkové parcely o výměře 67627 m² bylo ponecháno původní parc. č. 3213/1.

II.
Předmět koupě

(1) Prodávající tímto a za podmínek dále stanovených touto smlouvou prodává kupující straně do jejího výlučného vlastnictví/společného jmění manželů

- pozemkovou parcelu parc. č. ……., vzniklou po oddělení části parcely dle geometrického plánu dle čl. I. odst. (2) této smlouvy,

NÁVRH

zapsanou pro katastrální území Žlutice, obec Žlutice a okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „předmět koupě“) tak, jak stojí a leží.

(2) Kupující strana od prodávající strany předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím tak, jak stojí a leží, za podmínek stanovených touto smlouvou, do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů kupuje.

(3) Podle dohody stran smlouvy je předmět koupě kupující stranou kupován za účelem výstavby stavby v souladu s územním plánem města Žlutice – rodinného domu (dále jen „stavba“) Kupující strana prohlašuje, že byla prodávající stranou seznámena s uvedeným územním plánem města. Výstavba stavby bude podle dohody stran kupující stranou realizována tak, že

a) se kupující strana zavazuje zbudovat a dokončit základovou desku vyhovující stavbě rodinného domu v souladu s územním plánem včetně svrchní betonové vrstvy nebo ve stejném termínu zbudovat jinou konstrukci plnící stejný účel, a to v souladu s projektovou dokumentací a povolením stavby, a to nejpozději do 3 let od uzavření této smlouvy;

Poruší-li kupující strana povinnost dle písm. a) tohoto článku a odstavce smlouvy (nesplnění tohoto závazku ve sjednané lhůtě, byť i jen zčásti), je povinna zaplatit prodávající straně smluvní pokutu ve výši 10% sjednané kupní ceny na účet prodávající strany uvedený shora v záhlaví této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody; tímto se strany smlouvy výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku.

b) se kupující strana zavazuje dokončit stavbu rodinného domu tak, aby mohlo být započato (právně i fakticky) s užíváním této stavby a aby měla přidělené číslo popisné, a to nejpozději do 6 let od uzavření této smlouvy.

Poruší-li kupující strana povinnost dle písm. b) tohoto článku a odstavce smlouvy (nesplnění tohoto závazku ve sjednané lhůtě, byť i jen zčásti), je povinna zaplatit prodávající straně smluvní pokutu ve výši 200.000,-Kč na účet prodávající strany uvedený shora v záhlaví této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody; tímto se strany smlouvy výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku.

Pro případ porušení některé z výše uvedených povinností dle písm. a) nebo b) tohoto článku a odstavce smlouvy (nesplnění některého závazku ve sjednané lhůtě) je prodávající strana dále oprávněna od této smlouvy odstoupit; odstoupením od smlouvy nejsou dotčena ustanovení smlouvy o smluvní pokutě. V takovém případě kupující strana souhlasí se zpětným převodem práv dle této smlouvy na prodávající stranu a zmocňuje prodávající stranu k podání návrhu na vklad uvedeného vlastnického práva pro prodávající stranu do katastru nemovitostí i jménem kupující strany. Zároveň se kupující strana zavazuje poskytnout prodávajícímu součinnost nutnou při zápisu práv dle této smlouvy zpět na prodávající stranu do katastru nemovitostí, a to ve lhůtě jednoho týdne od doručení výzvy prodávající strany, a dále předmět koupě vyklidit a vyklizený předat prodávající straně (včetně odstranění případné stavby, nedohodnou-li se strany jinak) do 1 měsíce od doručení výzvy prodávající strany. Poruší-li

NÁVRH

kupující strana kteroukoliv povinnost dle předchozí věty nebo jinak zmaří svým jednání nebo svou nečinností zpětný převod vlastnického práva na prodávající stranu anebo nepřevede předmět koupě zpět ve stavu, v jakém jí byl na základě této smlouvy převeden, tj. zejména bez jakýchkoliv závad jako jsou např. zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva apod., je povinna zaplatit prodávající straně smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý, i započatý, den prodlení s plněním povinnosti, a to převodem na účet prodávající strany uvedený shora v záhlaví této smlouvy. Podle výslovné dohody stran, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávající strany na náhradu škody, čímž se strany výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku. Smluvní pokutu je kupující strana povinna zaplatit i opakovaně či vedle sebe, pokud poruší současně více povinností anebo dojde k opakovanému porušení stejné povinnosti.

III.
Kupní cena

(1) Kupní cena za předmět koupě byla sjednána ve výši ……..,-Kč.

(2) Kupující strana se zavazuje zaplatit prodávající straně na její účet uvedený shora v záhlaví této smlouvy sjednanou kupní cenu následujícím způsobem:

- část kupní ceny ve výši 20% sjednané kupní ceny, tj. ve výši ……..,-Kč, bude kupující stranou zaplacena prodávající straně nejpozději do dne uzavření této smlouvy,
- zbývající část kupní ceny ve výši 80% sjednané kupní ceny, tj. ve výši ……..,-Kč, bude kupující stranou zaplacena straně prodávající nejpozději do 90 dnů od uzavření této smlouvy.

(3) Dostane-li se kupující strana do prodlení s placením, byť i jen části, kupní ceny, ve sjednané lhůtě, je prodávající strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.

(4) Kupní cena se pro účely této smlouvy považuje za uhrazenou až jejím připsáním na shora uvedený účet prodávající straně.

IV.
Stav předmětu koupě

(1) Kupující strana prohlašuje, že byla prodávající stranou seznámena se stavem předmětu koupě, a to zejména osobní prohlídkou, a že tento předmět koupě od prodávající strany kupuje tak, jak tento předmět koupě stojí a leží.

(2) Prodávající strana prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádná zástavní práva třetích osob, dluhy, omezení převodu nemovitostí, věcná břemena, jiné právní závady či jiná věcná či obligační práva, závazky, omezení či zákazy.

V.
Prohlášení kupující strany a ujednání dalších věcných práv

(1) Kupující strana si je vědoma skutečnosti, že jako budoucí vlastník předmětu koupě vstupuje ve smyslu platných právních předpisů do všech práv a závazků vlastníka předmětu koupě, platných v době podpisu této smlouvy, což potvrzuje podpisem této smlouvy.

NÁVRH

(2) Smluvní strany si dále sjednaly vznik předkupního práva ve formě práva věcného k předmětu koupě, a to v níže uvedeném rozsahu.

Kupující strana je povinna v případě, že bude mít v úmyslu vlastnické právo k předmětu koupě převést na třetí osobu, a to úplatně i bezúplatně včetně vkladu do základního kapitálu obchodní korporace, nabídnout převáděný předmět koupě (se všemi součástmi a příslušenstvím a včetně případného zhodnocení předmětu koupě, dojde-li k němu) nejprve ke koupi prodávající straně, a to za kupní cenu rovnající se ceně dle čl. III. této smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak. V ostatním se toto předkupní právo řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Prodávající straně jako oprávněnému z předkupního práva nelze při využití práv na koupi předmětu koupě stanovit a vynucovat po ní splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této smlouvy, zejména, nikoli však výlučně, jinou výši kupní ceny. Prodávající strana jako oprávněný z předkupního práva je oprávněna v případě zájmu o odkoupení předmětu koupě uzavřít s kupující stranou jako povinnou řádnou kupní smlouvu a zaplatit kupní cenu, a to i na základě svého rozhodnutí prostřednictvím zajišťovací úschovy peněz u notáře, banky nebo advokáta. Předkupní právo k předmětu koupě se sjednává na dobu od uzavření této smlouvy do splnění povinností dle čl. II. odst. (3) písm. a) a b) této smlouvy kupující stranou.

(3) Kupující strana se dále zavazuje, že po dobu od uzavření této smlouvy do splnění povinností dle čl. II. odst. (3) písm. a) a b) této smlouvy kupující stranou bez předchozího písemného souhlasu prodávající strany:
a) neuzavře žádnou smlouvu, smír, dohodu či neučiní jiné právní jednání, na základě kterých by předmět koupě byl zatížen věcným břemenem, s výjimkou služebnosti plynoucí ze smluv se správci a vlastníky inženýrských sítí, nebo by k němu bylo zřízeno jakékoliv jiné věcné právo či předkupní právo třetí osoby,
b) předmět koupě dále nezatíží nebo neprodá ani jinak nezcizí, nevyčlení ho do svěřenského fondu ani s ním nebude jinak nakládat;

Toto právo se zřizuje jako právo věcné – zákaz zcizení a zatížení;

Kupující strana je povinna v případě zcizení na základě předchozího písemného souhlasu strany prodávající novou kupní smlouvou zavázat nabyvatele ke splnění povinností dle čl. II. odst. (3) písm. a) a b) této smlouvy;

Smluvní strany shodně prohlašují, že jejich zájem na zřízení zákazu zcizení a zatížení k předmětu koupě považují vzhledem k zájmu prodávající strany na včasné a řádné výstavbě rodinného domu na předmětu koupě dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany a neodporující dobrým mravům, ani veřejnému pořádku.

(4) Smluvní strany se dále dohodly na vedlejším ujednání při této kupní smlouvě spočívajícím ve zřízení výhrady zpětné koupě ve prospěch prodávajícího jako oprávněného. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné dle ustanovení § 2138 občanského zákoníku. Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupující straně jako povinné povinnost převést na požádání předmět koupě prodávající straně jako oprávněné za kupní cenu dle této smlouvy za dále uvedených podmínek zpět. Právo zpětné koupě může prodávající strana jako oprávněný uplatnit v případě, že kupující strana nesplní některou ze sjednaných povinností dle čl. II. odst. (3) písm. a) nebo b) této smlouvy. Pro případ, že ve sjednaných lhůtách nebude některé z těchto povinností kupující stranou splněna, je prodávající strana jako oprávněná oprávněna uplatnit výhradu zpětné koupě po kupující straně jako povinné.

Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající strana jako oprávněná uplatnit písemnou formou u kupující strany jako povinné. Žádost musí obsahovat všechny podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k předmětu koupě s tím, že kupující stranou jako povinnou,

NÁVRH

nelze v předloženém návrhu stanovit a vynucovat po straně prodávající jako oprávněné splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této smlouvy, zejména, nikoli však výlučně, jinou výši kupní ceny. Kupující strana jako povinná je povinna do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy jim byla doručena žádost prodávající strany jako oprávněné uzavřít s prodávající stranou jako oprávněnou, řádnou kupní smlouvu**;** kupní cena na základě kupní smlouvy uvedené v části věty před středníkem může být prodávajícímu (z této další smlouvy) na základě rozhodnutí kupujícího (z této další smlouvy), uhrazena prostřednictvím zajišťovací úschovy peněz u notáře, banky nebo advokáta.

Kupující strana jako povinná je povinna vrátit prodávající straně jako oprávněné předmět koupě v nezhoršeném stavu**.** Kupující strana nemá nárok na náhradu za náklad, který vynaložila na jakékoliv zhodnocení předmětu koupě, ani za mimořádný náklad, který vynaložila na její zachování.

Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku splnění povinností dle čl. II. odst. (3) písm. a) a b) této smlouvy kupující stranou.

Smluvní strany se dohodly, že právo výhrady zpětné koupě se zřizuje bezúplatně.

Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice kupující strany.

VI.
Doručování a adresy pro doručování

(1) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou.

(2) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

a) při doručování osobně:
- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem,
- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek,
- dnem, kdy bylo doručováno příjemci nebo osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a příjemce nebo tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

b) při doručování poštou:
- dnem předání listovní zásilky příjemci,
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.

(3) Ke dni podpisu smlouvy je:
a) adresou pro doručování prodávající straně adresa uvedená v záhlaví této smlouvy,
b) adresou pro doručování kupující straně adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

VII.
Společná ustanovení

(1) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.

NÁVRH

(2) V případě sporů souvisejících se smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.

(3) Smluvní strany se zavazují:
a) vzájemně se včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle smlouvy,
b) vyvinout potřebnou součinnost k plnění smlouvy.

(4) Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost nebo vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková skutečnost vyjde najevo, takové ustanovení smlouvy nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.

(5) Tato smlouva může být změněna nebo zrušena jen písemnou dohodou smluvních stran.

VIII.
Zánik smlouvy

(1) Tato smlouva může zaniknout pouze z důvodů uvedených v tomto článku smlouvy, a to:

a) zánikem předmětu koupě před podáním návrhu na vklad práva vlastnického podle této smlouvy,

b) odstoupením od smlouvy z důvodů dále vymezených.

(2) Zánikem předmětu koupě se rozumí poškození předmětu koupě zásahem vyšší moci (např. živelnou pohromou). Okamžikem takového zásahu vyšší moci tato smlouva zaniká bez dalšího a strany jsou povinny vydat si vzájemná plnění.

(3) Okamžikem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně tato smlouva zaniká.

IX.
Nabytí práva dle této smlouvy a závěrečná ustanovení

(1) Smluvní strany nabydou práva podle této smlouvy k předmětu koupě na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni doručení návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj. Smluvní strany se dohodly na tom, že převod vlastnického práva k předmětu koupě, zřízení předkupního práva k předmětu koupě, zřízení výhrady zpětné koupě k předmětu koupě a zřízení zákazu zcizení a zatížení k předmětu koupě má charakter neoddělitelného právního jednání.

(2) Smlouva nabývá platnosti a má obligačněprávní účinky dnem svého podpisu oběma smluvními stranami. Od tohoto dne jsou obě smluvní strany svými smluvními projevy vázány. Věcněprávní účinky smlouva nabývá ke dni podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí.

NÁVRH

(3) Bude-li rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práva dle této smlouvy k předmětu koupě záporné, vzniká smluvním stranám právo odstoupit od této smlouvy.

(4) Tato smlouva je vyhotovena ve …….. vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude poskytnuto do správního řízení před Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj. Každé vyhotovení má právní sílu originálu. Podle dohody stran všechny originály této smlouvy s úředně ověřenými podpisy budou do zaplacení kupní ceny v plné výši dle této smlouvy kupující stranou prodávající straně v držení strany prodávající, která po zaplacení kupní ceny v plné výši kupující stranou zajistí podání návrhu na vklad práv podle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí. Náklady spojené s vkladem práv podle této smlouvy nese kupující strana.

(5) Smluvní strany prohlašují, že jejich vůle je svobodná a vážná, obsah této smlouvy považují za určitý a srozumitelný, nesjednaný v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují podpisem této smlouvy.

(6) Prodávající prohlašuje, že splnil všechny povinnosti vyžadované zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tj. zejména zveřejnil záměr předmět koupě prodat po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech prodávajícího na své úřední desce ve dnech od ……. do …… a následně zastupitelstvo prodávajícího svým usnesením …… rozhodlo o prodeji předmětu koupě.

Ve Žluticích dne .....

....

prodávající kupující

NÁVRH