SMLOUVA KUPNÍ - návrh

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

A. **Obec Soběkury**, IČO: 00257222, DIČ: CZ00257222,
se sídlem Soběkury č. p. 47, 334 01 Přeštice,
- zastoupená starostou obce Mgr. Jiří Roud
- bankovní účet 5726361/0100

dále jen jako ***„prodávající“*** na straně první

a

B.

……, r.č. ……..,
adresa trvalého pobytu……

dále jen jako ***„kupující“*** na straně druhé

ALT.

Manželé:
1. ……, r.č. ……..,
adresa trvalého pobytu……
2. ……, r.č. ……..,
adresa trvalého pobytu……

dále společně jen jako ***„kupující“*** na straně druhé

ALT.

1. ……, r.č. ……..,
adresa trvalého pobytu……
2. ……, r.č. ……..,
adresa trvalého pobytu……

dále společně jen jako ***„kupující“*** na straně druhé

ve smyslu § 2079 a násl. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, kupní smlouvu následujícího znění:

I.
Úvodní prohlášení

1.1.
Prodávající je výlučným vlastníkem pozemku:
- parc.č. 1357/…..,
v obci Soběkury a v katastrálním území Soběkury, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2.
Tento pozemek uvedené v odst. 1.1. této smlouvy, včetně všech jeho součástí a příslušenství, bude v textu této smlouvy označen jen jako „***předmět koupě***“, popř. jen jako „***převáděná nemovitost***“.

II.
Předmět smlouvy

2.1.
Prodávající prodává touto smlouvou kupujícímu převáděnou nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, včetně všech jejích součástí a příslušenství a převádí tak na kupujícího vlastnické právo k ní, a kupující převáděnou nemovitost od prodávajícího kupuje za vzájemně v čl. III. této smlouvy ujednanou kupní cenu, kterou se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu způsobem ujednaným v čl. III. odst. (2) této smlouvy a kupující přijímá převáděnou nemovitost do svého

výlučného vlastnictví, ALT společného jmění manželů ALT podílového spoluvlastnictví (kdy p. …….. bude vlastnit spoluvlastnický podíl o velikosti ½ a paní …… bude vlastnit spoluvlastnický podíl o velikosti ½ bude vlastnit spoluvlastnický podíl, a to se všemi právy a povinnostmi s ní spojenými.

2.2.
Prodávající se zavazuje do dvou (2) let od provedení vkladu práv dle této smlouvy vlastním jménem a vlastním nákladem zajistit, že předmět převod bude napojen sjezdem na zpevněnou pozemní komunikaci, přípojkami (zakončenými na hranici převáděné nemovitosti) **na veřejné řady** – vodovod, jednotná kanalaizace (k odvádění odpadních a dešťových vod) a případně i na dešťovou kanalizaci. **V době uzavření této smlouvy prodávající disponuje pravomocnými rozhodnutími:**

- společným povolením Městského úřadu Přeštice, odboru správního a dopravního č.j. PR-OSD-SED/71/2022 ze dne 3.1.2022 (dopravní infrastruktura),
- společným povolením Městského úřadu Přeštice, odboru životního prostředí č.j. PR-OŽP-VOZ/12466/2022 ze dne 16.2.2022 (kanalizace a vodovod)
- společným povolením Městského úřadu Přeštice, odboru správního a dopravního č.j. …….. ze dne …… (veřejné osvětlení),

podle kterých veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu prodávající prostřednictvím stavebního podnikatele zhotoví a nechá povolit její užívání. S obsahem těchto rozhodnutí a s ověřenou projektovou dokumentací k nim se měl kupující možnost seznámit před podpisem této smlouvy. Napojení převáděné nemovitosti na distribuční síť ČEZ Distribuce, a.s. k odběru elektřiny je z hlediska získání veřejnoprávního povolení, stavebního zhotovení a povolení užívání řešeno danou společností, nikoliv prodávajícím. Lhůta uvedená v první větě tohoto odstavce se prodlužuje o dobu, po kterou splnění závazku brání překážka (právní nebo faktická; zejména vyšší moc), která nastala bez přičinění prodávajícího; taková překážka musí prodávajícímu přímo bránit uvedený závazek řádně a včas splnit, nebo se musí jednat o překážku, která sice neznemožňuje závazek splnit, ale jen za ztížených podmínek nebo s většími náklady. V případě, že prodlení prodávajícího se splněním závazku ujednaného v první větě tohoto odstavce bude trvat déle něž jeden (1) rok, pak má kupující právo od této smlouvy odstoupit s účinky od počátku; v takovém případě má kupující povinnost poskytnout prodávajícímu součinnost k zápisu prodávajícího jako vlastníka nemovitosti v katastru a po poskytnutí této součinnosti (uzavření potřebné smlouvy, či souhlasného prohlášení a návrhu na vklad do katastru nemovitostí) má prodávající povinnost kupující vrátit zaplacenou kupní cenu. Dále je v případě prodlení se splněním závazku ujednaného v první větě tohoto odstavce o více jak jeden (1) rok prodávající povinen

uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč, která je paušalizovanou náhradou škody či jiné majetkové újmy a částku, která tuto částku převyšuje tak není prodávající povinen kupujícímu hradit.

2.3.

Kupující prohlašuje, že se seznámil s účinnou územně plánovací dokumentací obce Soběkury, tj. s územním plánem a stavební záměr, který chce na převáděné nemovitosti umístit bude stavbou pro bydlení (rodinný dům) a bude respektovat stanovené obecné prostorové podmínky (regulativy). **Kupující se zavazuje:**

- do dvou (2) let od nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti získat veřejnoprávní povolení k umístění a stavebnímu povolení svého stavebního záměru,
- do pěti (5) let od nabytí právní moci či právních účinků veřejnoprávního povolení k umístění a stavebnímu povolení stavebního záměru daný záměr dokončit,
- poskytnout prodávajícímu a jiným subjektům, kteří budou na sousedních pozemcích a případně i části převáděného pozemku umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu a přípojky či sjezdy popsané v odst. 2.2. této smlouvy, nezbytnou součinnost směřující ke stavebnímu provedení a povolení užívání předmětné infrastruktury.

V případě, že kupující výše popsané závazky řádně a včas nesplní, pak má prodávající právo od této smlouvy odstoupit s účinky od počátku; v takovém případě má kupující povinnost poskytnout prodávajícímu součinnost k zápisu prodávajícího jako vlastníka nemovitosti v katastru a po poskytnutí této součinnosti (uzavření potřebné smlouvy, či souhlasného prohlášení a návrhu na vklad do katastru nemovitostí) má prodávající povinnost kupující vrátit zaplacenou kupní cenu. V případě odstoupení od této smlouvy z výše uvedených důvodů nemá prodávající povinen platit kupujícímu žádný rozdíl v hodnotách pozemku při uzavření této smlouvy a při vrácení, či náhradu škody či jiné újmy, která by mu vznikla (např. náklady na projekční či stavební činnost, zaplacení úroky z úvěru a sankce za předčasné splacení, …).

III.
Ujednání o kupní ceně

3.1.

Kupující a prodávající si ujednali kupní cenu za převáděnou nemovitost částkou ……,-Kč + příslušný zákonná sazba DPH (slovy: ……*korunčeských),* **tj. celkem částku …… Kč včetně DPH.**

3.2.

Kupní cenu zaplatí kupující prodávajícímu bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený na první straně této smlouvy, a to následovně:

a) ……..

b) ……..

3.3.

Účastníci dále sjednávají, že v případě, že kupní cena nebude v ujednaných termínech zcela zaplacena a nebude-li zaplacena ani do 10 (deseti) dnů následujících po marném uplynutí výše ujednané lhůty splatnosti kupní ceny, bude to považováno za podstatné porušení této smlouvy a prodávajícímu vznikne právo od této smlouvy odstoupit s účinky od počátku. Zároveň se v takovém případě sjednává povinnost kupujícího uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč.

IV.
Prohlášení stran

4.1.

Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy a k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí jsou dle jejich vědomostí a budou pravdivé tyto skutečnosti:

- prodávající je vlastník převáděné nemovitosti dle této smlouvy a je oprávněn na kupujícího touto smlouvou převést vlastnické právo k ní;
- převáděná nemovitost je prosta všech právních závad, není tak zatížena věcnými právy třetích osob a dalšími absolutními či relativními právy jiných osob;
- neexistují žádná rozhodnutí ani zahájená soudní, správní či exekuční řízení, či právní jednání o převodu vlastnického práva či o zřízení absolutních nebo relativních práv třetích osob na převáděnou nemovitost, ze kterých by pro kupujícího mohly vyplynout jakékoliv další závazky;
- nabývací titul prodávajícího nebyl zrušen v důsledků jakékoliv právní skutečnosti ani neprobíhá řízení, ve kterém by mohlo dojít k jeho zrušení a ani se nevede spor o určení vlastnického práva k převáděné nemovitosti;
- prodávající nemá žádné splatné dluhy vůči třetím osobám či orgánům, kteří by mohly být jako věřitelé uzavřením této smlouvy zkráceni při svém uspokojení;
- nejsou známy restituční nároky třetích osob, které by byly k převáděné nemovitosti uplatněny u příslušných úřadů, u soudu nebo u prodávajícího, či u jeho právních předchůdců;
- neexistují daňové nebo jiné nedoplatky týkající se převáděné nemovitosti vůči finančním úřadům a prodávající se zavazuje, že žádné takové nevzniknou do dne rozhodnutí místně příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí;
- proti prodávajícímu nebylo zahájeno insolvenční řízení, resp. u něho nebyl prohlášen úpadek, ani se nenachází v situaci, kdy by ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., měl návrh na zahájení insolvenčního řízení podat sám.

4.2.

Ukáže-li se některé z výše prohlášení uvedených v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy nepravdivým je kupující oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením adresovaným prodávajícímu se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinni vrátit si navzájem poskytnutá plnění.

4.3.

Prodávající se dále zavazuje, že po uzavření této smlouvy nepřenechá žádné třetí osobě převáděnou nemovitost k užití, ani neuzavře s žádnou třetí osobou smlouvu, na základě níž by převáděnou nemovitost nebo jeho část převedl nebo zatížil věcným či jiným právem. V případě porušení této povinnosti prodávajícím je kupující oprávněn odstoupit od této smlouvy. Odstoupením adresovaným prodávajícímu se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinni vrátit si navzájem poskytnutá plnění.

4.4.

Strana kupující prohlašuje, že je jí faktický i právní stav převáděné nemovitosti znám, neboť si ji před podpisem této smlouvy důkladně prohlédla, seznámila se s jejím stavem a s listinami prokazujícími její právní stav a nejsou jí známy žádné vady, které by bránily převodu a užívání převáděné nemovitosti a že si nevymiňuje žádné zvláštní vlastnosti převáděné nemovitosti a v tomto stavu ji také kupuje.

4.5.

Na kupující přechází nebezpečí škody na převáděné nemovitosti současně s nabytím vlastnického práva k ní. Smluvní strany se dohodly, že okamžik předání převáděné nemovitosti prodávajícím kupujícímu nastane dnem nabytí vlastnického práva k ní kupujícím.

V.
Právní účinky smluv

5.1.
Smluvní strany tímto berou na vědomí, že tato smlouva je uzavřena a obligačních účinků nabývá dnem jejího podpisu smluvními stranami.

5.2.
Vlastnické právo k převáděné nemovitosti přechází na kupujícího vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, s věcně právními účinky vkladu práv ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy u věcně a místně příslušného katastrálního úřadu. **Návrh na zápis věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí je povinen podat prodávající, případně jím k tomu zmocněná osoba, u věcně a místně příslušného katastrálního úřadu do deseti (10) dnů ode dne připsání části kupní ceny na účet prodávajícího tak, jak je smluveno v čl. III. odst. 3.2 písm. a) této smlouvy.** Připsání části kupní ceny na účet prodávajícího bude doloženo katastrálnímu úřadu při podání návrhu na vklad písemným potvrzením (postačuje prostá listinná kopie elektronicky vydaného potvrzení z internetového bankovnictví) s tím, že z potvrzení bude patrná platba ve výši a na účet prodávajícího tak, jak je sjednáno v čl. III. odst. 3.2 písm. a) této smlouvy.

5.3.
Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakýchkoliv důvodů neprovedl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany, že uzavřou do čtrnácti (14) dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu novou smlouvu nebo dohodu o změně smlouvy stejného významu, jež splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, popřípadě na pokyn katastrálního úřadu do čtrnácti (14) dnů tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Nestane-li se tak anebo bude-li i přesto návrh na vklad vlastnického práva pravomocně zamítnut, tato smlouva se ruší od počátku a smluvní strany jsou povinny vrátit si navzájem poskytnutá plnění.

VI.
Ostatní ujednání

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu náklady spojené s uzavřením této smlouvy, a to konkrétně správní poplatek za vklad věcného práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000,-Kč, které poukáže na účet prodávajícího do čtrnácti (14) dnů od podpisu této smlouvy.

VII.
Závěrečná ujednání

7.1.
Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem všech smluvních stran.

7.2.
Tato smlouva se pořizuje ve **čtyřech** vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude určeno pro příslušný katastrální úřad k provedení zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude určeno pro úvěrující banku kupujícího.
7.3.
Smluvní strany berou na vědomí, že právní jednání učiněné vůči druhé smluvní straně odeslané zásilkou s využitím provozovatele poštovních služeb dojde v případě nevyzvednutí zásilky třetí pracovní den po jejím odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Odmítne-li adresát zásilku přijmout, je dnem jejího doručení den, kdy došlo k odepření přijetí zásilky.
7.4.
Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají jako zcela svéprávní, ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a pro ně srozumitelně, nikoliv v tísni, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Soběkurech dne ……
Prodávající:

_____
Obec Soběkury
Mgr. Jiří Roud, starosta

V Soběkurech dne ……
Kupující:

_____
…….

V Soběkurech dne ……
Kupující:

_____
……

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
1. Uzavření této smlouvy zastupitelstvo obce Soběkury na své …. schůzi dne ……., usnesením č. …….. Pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo …… členů zastupitelstva obce z celkem …. přítomných členů.
2. Záměr prodeje nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Soběkury dne …… a z úřední desky sejmut dne ……; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen zastupitelstvem obce Soběkury na jeho …….. zasedání dne ……., usnesením č. ……..
3. Potvrzuji, že zastupitelstvo obce Soběkury postupovalo při schvalování převodu vlastnického práva dle výše připojené smlouvy a při jejich realizaci v souladu s ustanovením zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

V Soběkurech dne ……

_____
Mgr. Jiří Roud, starosta