Smlouva o převodu vlastnictví k nemovité věci a o zřízení dalších věcných práv

Obec Chvalšiny
IČ: 00245925
se sídlem: Chvalšiny 38, 382 08 Chvalšiny
zastoupená starostou: Ing. Jiřím Borským

dále též „**prodávající**“, popř. „**obec**“,

a

jméno příjmení:	
bytem:	
rodné číslo:	

dále též „**kupující**“,

uzavírají tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovité věci
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 a věcného práva zpětné koupě
podle § 2135 až 2138 a § 2140 a násl. občanského zákoníku

Část I: KUPNÍ SMLOUVA

Článek I.
Předmět smlouvy

1. Prodávající má ve výlučném vlastnictví mimo jiné následující pozemek v katastrálním území Chvalšiny, obec Chvalšiny, jak vyplývá z listu vlastnictví č. 10001 vedeného pro k.ú. Chvalšiny, Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov:

pozemek-číslo parcelní	výměra	druh pozemku/ způsob využití/způsob ochrany
	m^2	

2. Prodávající touto smlouvou převádí na kupujícího do jeho výlučného vlastnictví pozemek p.č. ….. o výměře ….. m^2 a to včetně veškerých součástí a veškerého příslušenství, kterým je mj.:
   - vodovodní přípojka,
   - kanalizační přípojka,
   - přípojka elektrické energie,
   - přípojka plynu,
   - přípojka sdělovacího vedení CETIN.
3. Kupující převáděný pozemek (včetně součástí a příslušenství), dále též „Předmět převodu“, bezvýhradně přijímá do svého výlučného vlastnictví 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
   - vybudovat na Předmětu převodu rodinný dům v souladu s podmínkami pro umístění stavby rodinných domů příslušné zóny podle aktuálního územního plánu obce Chvalšiny,
   - zahájit výstavbu rodinného domu nejpozději do 3 let ode dne, kdy se kupující stane na základě této smlouvy výlučným vlastníkem Předmětu převodu vkladem do katastru

nemovitostí; zahájením výstavby rodinného domu se pro účely této smlouvy rozumí nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu opravňujícího kupujícího vybudovat na pozemku rodinný dům

- zajistit předpoklady pro užívání rodinného domu vybudovaného v souladu se sjednanými podmínkami (splnění podmínek pro užívání rodinného domu podle předpisů stavebního práva) nejpozději do 5 let ode dne, kdy se kupující stane na základě této smlouvy výlučným vlastníkem Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí.

Článek II.
Kupní cena. Platební podmínky

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

……,- Kč/1 m^2

tj. celkem:

…….,- Kč.

2. Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu, tj. částku podle odst. 1 nejpozději do 60 dnů od podpisu této smlouvy. Uhrazením kupní ceny dle odst. 1 se rozumí připsání kupní ceny na níže uvedený účet prodávajícího, bankovní spojení:

2729241/0100

3. Smluvní strany se dohodly, že bude-li kupující v prodlení s úhradou sjednané kupní ceny, je prodávající oprávněn požadovat od kupujícího kromě dlužné částky také úroky z prodlení podle platné právní úpravy a smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, nejvýše však v částce ve výši 100 000 Kč. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.
4. Bude-li prodlení kupujícího s úhradou sjednané kupní ceny delší než 30 dnů, je prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit. Doručením písemného oznámení o odstoupení kupujícímu se smlouva od počátku ruší.
5. Smluvní strany se dohodly, že žádná ze smluvních stran není oprávněna podat návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí dříve, než bude na účet prodávajícího připsána celá částka sjednané kupní ceny.
6. Pokud kupující povinnost podle odst. 5 poruší, je prodávající oprávněn požadovat od něj zaplacení smluvní pokuty ve výši:

100 000,- Kč

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,
   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 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,

d) že ke dni podpisu této smlouvy neprobíhá ohledně Předmětu převodu žádné soudní nalézací ani exekuční řízení ani žádné správní řízení,

e) ohledně předmětných nemovitostí není veden žádný soudní spor, správní, exekuční nebo insolvenční, resp. konkurzní řízení, které by jej omezovalo v dispozici s Předmětem převodu,

f) že si není vědom žádného daňového nedoplatku týkajícího se Předmětu převodu,

g) že mu nejsou známy žádné zjevné ani skryté vady, které by existovaly na Předmětu převodu ke dni podpisu této kupní smlouvy a

h) že s Předmětem převodu podle této smlouvy nejsou spojeny žádné povinnosti, které by ve smyslu § 1106 občanského zákoníku přecházely na kupující.

2. 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 Předmět převodu bezvýhradně přijímá do svého výlučného vlastnictví.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí; příslušný k rozhodnutí o vkladu je Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov.

4. 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.

5. Prodávající a kupující se dohodli, že prodávající zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu (nejpozději do 10 pracovních dnů) po dni, ve kterém kupující splní svůj závazek k úhradě sjednané kupní ceny ve smyslu čl. II této smlouvy.

6. Pokud bude návrh na zápis vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu příslušným katastrálním úřadem pravomocně zamítnut či bude řízení přerušeno kvůli vadám v této kupní smlouvě či v návrhu na vklad do katastru nemovitostí, zavazují se obě smluvní strany uzavřít do 14 dnů novou kupní smlouvu či uzavřít dodatek k této smlouvě či provést změny návrhu na vklad tak, aby na jejím základě bylo možné zápis vkladu vlastnického práva provést, resp. učinit veškeré právní kroky potřebné k tomu, aby byl Předmět převodu podle čl. I této smlouvy zapsán v katastru nemovitostí jako výlučné vlastnictví kupujícího.

7. Prodávající je ode dne podpisu této smlouvy do předání předmětu převodu kupujícímu povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by vedla k zatížení předmětu převodu právními vadami, právy třetích osob, věcnými břemeny apod., nesmí tento předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit ani jej učinit předmětem zajišťovacích práv třetích osob či změnit jeho faktický stav.

Část II: SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A VĚCNÉHO PRÁVA ZPĚTNÉ KOUPĚ

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 části I této smlouvy).

2. Smluvní strany se dohodly, že kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch prodávajícího k pozemku podle čl. I odst. 2 části I 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 pozemku.
4. Kupujícímu nevzniká nárok na žádnou odměnu za zřízení předkupního práva podle této smlouvy.
5. Pokud kupující pojme úmysl zcizit jakýmkoliv způsobem pozemek podle čl. I oddílu A této smlouvy, popř. spoluvlastnický podíl k tomuto pozemku, je povinen nabídnout tento pozemek či spoluvlastnický podíl k odkoupení prodávajícímu, a to za totožných podmínek, za kterých proběhla koupě od prodávajícího. Tytéž podmínky musejí být učiněny též potenciálnímu zájemci o nabytí vlastnického práva k pozemku.
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 určené zastupitelstvem obce Chvalšiny.
8. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je sjednáno na dobu neurčitou a zaniká, jakmile kupující splní svoji povinnost vybudovat na předmětu převodu podle této smlouvy rodinný dům (viz části I čl. I odst. 3 této smlouvy). Poté, co předkupní právo zanikne v souladu s předchozí větou tohoto odstavce, je prodávající povinen učinit všechna právní jednání potřebná k výmazu tohoto práva z katastru nemovitostí, případně poskytnout kupujícími veškerou potřebnou součinnost vedoucí k výmazu tohoto práva z katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s výmazem předkupní práva z katastru nemovitostí ponese prodávající.
9. Dnem splnění povinnosti vybudovat na předmětu převodu rodinný dům se rozumí den, kdy kupující předloží prodávajícímu buď doklad o tom, že budova na pozemku vymezeném části I čl. I odst. 1 byla zapsána v příslušném katastru nemovitostí a bylo ji přiděleno číslo popisné, popř. originál či úředně ověřenou kopii kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, kterým bude potvrzena existence rodinného domu a povolení k jeho faktickému užívání.

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 nezahájí na Předmětu převodu podle části I čl. I odst. 1 výstavbu rodinného domu nejpozději:

do 3 let ode dne, kdy se kupující stane na základě této smlouvy výlučným vlastníkem Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí.

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

3 let

od marného uplynutí lhůty podle odst. 3 výše.

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 části I čl. I odst.1 a 2 a čl. III této smlouvy, na základě které přechází vlastnické právo k Předmětu převodu podle části I této smlouvy zpět na prodávajícího, a to za kupní cenu podle odst. 6 níže.
6. V případě využití výhrady zpětné koupě je kupující povinen vrátit prodávajícímu Předmět převodu v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu, kterou od něj za Předmět převodu přijal, a to po odečtení případné daňové povinnosti, kterou prodávající v souvislosti se zpětnou koupí podle tohoto ujednání uhradí podle právní úpravy platné ke dni účinnosti zpětné koupě: kupující bere na vědomí, že vznik popsané daňové povinnosti bude představovat na straně prodávajícího majetkovou újmu vzniklou v důsledku porušení povinnosti kupujícího zahájit včas výstavbu rodinného domu a splnit účel, pro který se kupní smlouva uzavřela. Kupní cena podle předchozí věty bude případně navýšena s přihlédnutím k aktuálnímu stavu výstavby rodinného domu, maximálně však o 2/3 částky odpovídající obvyklé ceně účelných nákladů objektivně potřebných k vybudování rodinného domu do takového stupně rozestavěnosti, ve kterém je rodinný dům na Předmětu převodu ke dni doručení písemného oznámení podle odst. 5 výše. Tím není dotčeno oprávnění započítat proti pohledávce kupujícího na vrácení kupní ceny pohledávku na úhradu smluvní pokuty podle části III čl. V odst. 1 této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že poté, co zpětné právo zanikne v souladu s touto smlouvou, za předpokladu, že zanikne, je prodávající povinen učinit všechna právní jednání potřebná k výmazu tohoto práva z katastru nemovitostí, případně poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost vedoucí k výmazu tohoto práva z katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s výmazem předkupní práva z katastru nemovitostí ponese prodávající.

ČÁST III: ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

Článek V.
Sankce za porušení povinností

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud kupující nezajistí výstavbu rodinného domu ve smyslu části I čl. I odst. 3 této smlouvy, je prodávající oprávněn požadovat od něj zaplacení smluvní pokuty ve výši 250.000,- Kč.
2. Smluvní pokuta podle odst. 1 je splatná do:

Třiceti (30) dní

od doručení výzvy k její úhradě, kde budou uvedeny platební údaje.

Článek VI.
Úhrada nákladů

Kupující se zavazuje nést náklady na správní poplatek spojený s každým katastrálním řízením vedeným v souvislosti se zápisem práv dle této smlouvy.

Článek VII.
Intabulační doložka

Na základě této smlouvy je možné u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, zapsat Předmět převodu podle části I čl. I odst. 5 této smlouvy jako **výlučné vlastnictví kupujícího.**

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

1. Obec Chvalšiny prohlašuje, že prodej Předmětu převodu podle této smlouvy byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schválen Zastupitelstvem obce Chvalšiny dne …….., usnesením č. ……. Záměr obce Chvalšiny prodat Předmět převodu byl zveřejněn na úřední desce od ……. do ……...
2. Schválením záměru ze strany zastupitelstva podle odst. 1 byla splněna zákonná podmínka ve smyslu § 41 zákona o obcích.

Článek IX.
Závěrečná ujednání

1. Prodávající se zavazuje strpět vstup kupujícího na Předmět převodu za účelem přípravy projektu pro budoucí stavbu rodinného domu bezprostředně po uzavření této smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně s úředně ověřenými podpisy smluvních stran.
3. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami. Od tohoto okamžiku jsou smluvní strany touto smlouvou vázány.
4. Smluvní strany potvrzují svými podpisy, že tato smlouva bezvýhradně vyjadřuje jejich svobodnou vůli.

Ve Chvalšinách dne

Prodávající:	**Kupující:**
Obec Chvalšiny zastoupena Ing. Jiřím Borským, starostou	