SMLOUVA KUPNÍ číslo: …

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále také jen „**smlouva**“ nebo „**kupní smlouva**“)

uzavřená mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

jako prodávající:

Obec Stará Voda
se sídlem Stará Voda č. p. 88
IČ: 00572748
zastoupená starostkou obce Evou Procházkovou
/dále jen „strana Prodávající“ či „smluvní strana“/

a

1. jako kupující – pan/paní ……..
r.č. ……..
trvalý pobyt …….

2. jako kupující – manželé
……..
r.č. ……..
trvalý pobyt …….
a
……..
r.č. ……..
trvalý pobyt …….
/dále jen „strana Kupující“ či „smluvní strana“/

PREAMBULE

Tato Smlouva se vyjma příslušných zákonných ustanovení řídí i Pravidly pro prodej pozemku(stavební parcely) v lokalitě „Za hřištěm“ v obci Stará Voda, jež byly zpracovány pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Stará Voda u Mariánských Lázní, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v rozvojové lokalitě obce Stará Voda, a to z majetku strany Prodávající, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce /dále jen „Pravidla“/. Pravidla a vzorová smlouva byly schváleny Zastupitelstvem Obce Stará Voda (strany Prodávající) dne 24.2.2025 usnesením číslo XII/I/9.

Článek I.
Předmět smlouvy

1. Strana Prodávající má ve svém výlučném vlastnictví věc nemovitou – pozemek parc. č. 1759/17 v katastrálním území Stará Voda u Mariánských Lázní, obci Stará Voda, zapsané na LV č. 1 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb /dále jen „Předmět převodu“/.

2. Strana Prodávající prodává straně Kupující Předmět převodu (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) a strana Kupující Předmět převodu (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů/do podílového spoluvlastnictví kupuje a přijímá.

Článek II.
Kupní cena, Náklady spojené s připojením a Náklady spojené s převodem vlastnického práva

1. Kupní cena předmětu převodu činí ……,- Kč (slovy …… korun českých) /dále jen „Kupní cena“/.
2. Náklady spojené s připojením Pozemku k distribuční soustavě elektrické energie hradí strana Kupující, kdy se jedná o:

   · částku ve výši 12.500,- Kč za rezervaci příkonu; a dále

   · částku ve výši 15 359,- Kč za realizaci přípojkového pilíře a osazení pilíře /vše spolu dále jen „Náklady spojené s připojením“/.
3. Náklady spojené s převodem vlastnického práva činí ……,- Kč (slovy …… korun českých). Náklady spojené s převodem vlastnického práva jsou blíže specifikovány v Článku VI. bodu 1. této Smlouvy.
4. Kupní cenu, Náklady spojené s připojením a Náklady spojené s převodem vlastnického práva se strana Kupující zavazuje zaplatit straně Prodávající nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami, a to na bankovní účet strany Prodávající, vedený u ……., číslo účtu ……., variabilní symbol ……. /dále jen „Účet strany Prodávající“/. Kupní cena, Náklady spojené s připojením a Náklady spojené s převodem vlastnického práva se považují za uhrazené okamžikem připsání na Účet strany Prodávající.

Článek III.
Zřízení předkupního práva

1. Strana Kupující zřizuje touto Smlouvou předkupní právo k Předmětu převodu ve prospěch strany Prodávající, kdy se strana Kupující zavazuje, že v případě, pokud by chtěla Předmět převodu zcizit, nabídne jej přednostně ke koupi straně Prodávající. Za zcizení se dle této Smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k Předmětu převodu /dále jen „Předkupní právo“/.
2. Předkupní právo jako právo věcné se sjednává na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.
3. Strana Prodávající Předkupní právo přijímá.
4. Obsahem Předkupního práva je zejména závazek strany Kupující (jako dlužníka) pro případ, že by tato chtěla Předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento Předmět koupě nabídnout straně Prodávající (jako předkupníkovi). Nabídka ze strany Kupující musí být provedena písemně a musí obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy uzavřený s koupěchtivým. Strana Prodávající se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit straně Kupující písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 60 (slovy šedesát) dnů od přijetí nabídky.
5. V případě realizace Předkupního práva se cena Předmětu převodu stanoví jako Kupní cena dle této Smlouvy, která bude zvýšena o zhodnocení Předmětu převodu provedeného na náklad strany Kupující či snížena o případné znehodnocení Předmětu převodu stranou Kupující. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Předmětu převodu bude určena posudkem soudního znalce z příslušného oboru.

6. Náklady spojené s realizací Předkupního práva (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese strana Kupující.

Článek IV.
Nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu a zápis Předkupního práva

1. Strana Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu vkladem do příslušného katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu dojde v souladu s ustanovením § 1105 občanského zákoníku teprve zápisem do veřejného seznamu, kterým je v tomto případě příslušný katastr nemovitostí.
3. Předkupní právo k Předmětu převodu vzniká dnem vkladu do příslušného katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Smluvní strany berou na vědomí, že na základě této Smlouvy provede příslušný katastrální úřad vklad a zápis Předkupního práva do příslušného katastru nemovitostí pro příslušné katastrální území tak, že na příslušném listu vlastnictví zapíše ve prospěch strany Prodávající Předkupní právo v souladu s ustanovením Článku III. této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí dle této Smlouvy podá strana Prodávající, a to do 10 (slovy deseti) pracovních dnů ode dne připsání Kupní ceny, Nákladů spojených s připojením a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva na Účet strany Prodávající dle ujednání Článku II. této Smlouvy. Do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu bude jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran a dvě vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva v dispozici strany Prodávající.
5. Do doby zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými projevy obsaženými v této Smlouvě vázány. Smluvní strany se současně zavazují, že jestliže by řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu nebo řízení o povolení vkladu Předkupního práva bylo přerušeno, či zastaveno nebo jestliže by návrh na vklad některého práva byl zamítnut, poskytnou si do jednoho měsíce ode dne vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, které nevedlo k povolení vkladu takového práva navzájem součinnost v takové míře a učiní takové právní jednání a opatření, aby strana Kupující nabyla vlastnické právo k Předmětu převodu a Předkupní právo bylo do katastru nemovitostí ve prospěch strany Prodávající zapsáno. Poskytnutím součinnosti se rozumí také uzavření nové kupní smlouvy stejného nebo obdobného obsahu s přihlédnutím k důvodům, pro které bylo řízení o povolení vkladu přerušeno, či zastaveno nebo pro které byl návrh na vklad zamítnut.

Článek V.
Další práva a povinnosti smluvních stran a jejich prohlášení

1. Strana Kupující prohlašuje, že stav Předmětu převodu je jí dobře znám, jakož i přístup k Předmětu převodu, a že nabývá Předmět převodu ve stavu, v jakém jej při prohlídce shledala, jak je jí tento stav znám, a jak Předmět převodu stojí a leží. Strana Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy jí byla předána veškerá existující a dostupná dokumentace související s Předmětem převodu, což strana Kupující stvrzuje svým podpisem této Smlouvy.
2. Strana Kupující prohlašuje, že si je vědoma skutečnosti, že se na Předmětu převodu mohou nacházet podzemní a/nebo nadzemní inženýrské sítě, okolo kterých jsou umístěna ochranná pásma.
3. Strana Kupující prohlašuje, že bude dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich

částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů a v případě jejich porušení nést právní následky spojené s porušením těchto obecně závazných právních předpisů.

4. Strana Kupující se zavazuje, že na Předmětu převodu provede výstavbu objektu sloužícího k bydlení, a to v souladu s touto Smlouvou a dále v souladu s Pravidly /dále jen „Objekt bydlení“/.
5. Strana Kupující se zavazuje, že do 3 (slovy tří) let ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami zahájí výstavbu Objektu bydlení.
6. Strana Kupující se zavazuje, že do 5 (slovy pěti) let ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami ukončí výstavbu Objektu bydlení. Za ukončení výstavby Objektu bydlení se pro účely této Smlouvy rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) do příslušného katastru nemovitostí /dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení“/.
7. Strana Kupující se zavazuje, že do 3 (slovy tří) měsíců ode dne Ukončení výstavby Objektu bydlení, se bude evidovat k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), a to na adrese Objektu bydlení.
8. Strana Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, ani žádná práva dalších osob s výjimkou těch uvedených v této Smlouvě.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva pro ně představuje platný závazek.

Článek VI.
Daně, správní poplatky a další náklady

1. Strana Kupující se zavazuje uhradit na účet strany Prodávající spolu s Kupní cenou i náklady spojené se zaplacením správních poplatků za provedení vkladu všech práv dle této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, náklady spojené s přípravou a sepisem této Smlouvy, /vše spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“/.

Článek VII.
Odstoupení od Smlouvy a smluvní pokuty

1. V případě nesplnění závazku strany Kupující k úhradě Kupní ceny, Nákladů spojených s připojením a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání této Smlouvy, je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
2. V případě nesplnění závazku strany Kupující k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení této Smlouvy řádně a včas, je strana Prodávající oprávněna po poskytnutí náhradní lhůty ne kratší 5 (slovy pěti) dnů od této Smlouvy odstoupit.
3. V případě nesplnění závazku strany Kupující k Zahájení výstavby Objektu bydlení dle ujednání Článku V. této Smlouvy je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
4. Odstoupení od této Smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení strany Prodávající od této Smlouvy straně Kupující.
5. Odstoupením od této Smlouvy se tato Smlouva ruší od počátku a obě smluvní strany se zavazují vrátit vše, co si vzájemně již poskytly na základě této Smlouvy (s výjimkou smluvních pokut či náhrad škody), a to do 15 (slovy patnácti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.
6. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Prodávající (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese strana Kupující.

Smluvní pokuty

1. V případě, že nebude ukončena výstavba Objektu bydlení dle Článku V. této Smlouvy, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy sto tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení, a to až do celkové výše smluvní pokuty 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých).
2. V případě, že strana Kupující nebude evidována k trvalému pobytu dle Článku V. bodu 7. této Smlouvy, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).
3. Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy strany Prodávající straně Kupující, a to na účet sdělený ve výzvě.
4. Ustanovení Článku VII. této Smlouvy týkající se smluvních pokut a jejich splatnosti zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této Smlouvy.
5. Odstoupením od této Smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu a na náhradu škody.
6. Ustanovení týkající se smluvních pokut dle této Smlouvy nevylučuje ani neomezuje nárok kterékoli smluvní strany na případnou náhradu škody, způsobenou v souvislosti s porušením povinnosti, na kterou se vztahují smluvní pokuty dle této Smlouvy; smluvní strany tím vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

Článek VIII.
Předání Předmětu převodu

1. Strana Prodávající se se stranou Kupující dohodla, že nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí a následné písemné výzvy strany Kupující straně Prodávající, předá strana Prodávající straně Kupující Předmět převodu.
2. Předání bude provedeno v místě Předmětu převodu a současně bude sepsán písemný protokol o předání a převzetí Předmětu převodu.

Článek IX.
Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či bydliště či trvalého pobytu, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu, neučiní-li tak, je druhá smluvní strana oprávněna doručovat na adresu uvedenou v této Smlouvě.
2. Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení podle této Smlouvy budou oznamovány doporučeným dopisem na adresy smluvních stran uvedených v této Smlouvě, nesdělí-li kterákoliv ze smluvních stran písemně druhé smluvní straně adresu jinou. V případě, že se doporučený dopis vrátí jako nedoručený, považuje se za doručený dnem následujícím po dni, kdy takto byl vrácen.

Článek X.
Společná ustanovení

1. Pokud není v předchozích částech této Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné body společných ustanovení.
2. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
3. V případě sporů souvisejících s touto 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.
4. Smluvní strany se zavazují:
   - vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Smlouvy;
   - vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Smlouvy.

1. Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné; stane se neplatným či nevynutitelným; bude shledáno neplatným či nevynutitelným

soudem či jiným příslušným orgánem; tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo jejich částí.

2. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této Smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ustanoveních § 2132 až § 2157 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato Smlouva je vypracována ve třech/čtyřech vyhotoveních. Jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy je určeno pro příslušný katastrální úřad. Dále strana Prodávající obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy a strana Kupující jedno/dvě vyhotovení této Smlouvy po podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

Ve Staré Vodě dne ……..

Strana Prodávající:

_____

Obec Stará Voda
zastoupena starostkou obce
Evou Procházkovou

Ve Staré Vodě dne
Strana Kupující:

_____ _____

DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obec Stará Voda ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly ze strany obce splněny veškeré zákonem o obcích, v platném znění, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušnými orgány obce, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Uzavření této smlouvy kupní mezi …… a obcí Stará Voda schválilo zastupitelstvo obce svým usnesením č. …….. na veřejném jednání zastupitelstva obce konaném dne ……..

Ve Staré Vodě dne ……

_____
Obec Stará Voda
Eva Procházková, starostka obce