Obec Malé Březno

a

[kupující]

KUPNÍ SMLOUVA

pozemek pro výstavbu rodinného domu

Kupní smlouva uzavřená dle § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) (dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

1) **Obec Malé Březno**
IČO: 002 66 060
Se sídlem: Malé Březno č.p.1, PSČ 434 01
Zastoupená: Františkem Štréblem, starostou
Číslo účtu: 107572463/2250 Banka CREDITAS a.s.
(dále jen „**Prodávající**“)

a

2) _____**,** nar. _____
Trvale bytem: _____

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále také jako „**Smluvní strany**” či jednotlivě „**Smluvní strana**“);

Vzhledem k tomu, že

(A) Prodávající je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. _____ o výměře _____ m² (druh pozemku – orná půda), nacházejícího se v katastrálním území Malé Březno, obec Malé Březno, vedeno na listu vlastnictví č. 1, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (dále souhrnně jen „**Předmět převodu**“). Informativní výpis z katastru nemovitostí obsahující specifikaci definovaného Předmětu převodu tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy; a

(B) Prodávající si přeje Předmět převodu Kupujícímu prodat a Kupující si přeje Předmět převodu od Prodávajícího nabýt za podmínek dohodnutých v této Smlouvě;

se Smluvní strany dohodly takto:

1 Předmět Smlouvy

1.1 Prodávající touto Smlouvou prodává shora uvedený Předmět převodu, spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, Kupujícímu a Kupující jej do svého výlučného vlastnictví, spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, kupuje a přijímá.

1.2 Prodávající se dále zavazuje, že Kupujícímu umožní nabýt vlastnické právo k Předmětu převodu a Kupující se zavazuje, že za Předmět převodu zaplatí Prodávajícímu kupní cenu uvedenou v této Smlouvě níže.

2 Kupní cena a platební podmínky

2.1 Kupní cena Předmětu převodu, schválená na zasedání zastupitelstva obce Malé Březno dne _____ usnesením č. _____, činí částku odpovídající ceně v místě a ke dni uzavření této Smlouvy obvyklé, a to ve výši _____Kč (dále jen „**Kupní cena**“), což odpovídá kupní ceně ve výši _____ Kč za 1 m² výměry Předmětu převodu.

2.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupující dále Prodávajícímu uhradí poplatek spojený s vkladem vlastnického práva k Předmětu převodu dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, který činí 2 000 Kč.

2.3 Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena bude Kupujícím uhrazena na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

2.4 Pro případ prodlení s úhradou peněžitého plnění dle této Smlouvy má Prodávající nárok v návaznosti na § 1802 občanského zákoníku na úrok z prodlení v zákonné výši. Vedle úroku z prodlení má také Prodávající právo na jednorázovou smluvní pokutu ve výši 8 000 Kč, pokud bude Kupující v prodlení s úhradou Kupní ceny, případně jakéhokoli jiného peněžitého plnění dle této Smlouvy, déle jak 8 dní.

2.5 Kupující bere na vědomí, že pokud nebude Kupní cena v plné výši, případně jakékoli jiné peněžité plnění dle této Smlouvy, uhrazena řádně a včas, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy jednostranným písemným prohlášením kdykoli odstoupit.

3 Závazky Smluvních stran

3.1 Smluvní strany se tímto výslovně dohodly na níže uvedených podmínkách prodeje Předmětu převodu, kdy při nesplnění, byť i jen některé z nich má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit. Kupující výslovně prohlašuje, že je si vědom níže uvedených podmínek, bere je na vědomí, souhlasí s nimi a zavazuje se je splnit:

(i) Předmět převodu je určen a touto Smlouvou prodáván výhradně ke stavbě rodinného domu splňující požadavky obsažené v **Příloze 2** této Smlouvy (dále jen „**RD**“). Stavba RD bude Kupujícím zahájena na základě vydaného stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášené stavby;

(ii) Kupující se zavazuje dokončit stavbu RD na Předmětu převodu a předložit pravomocný kolaudační souhlas či souhlas s užíváním stavby (případně jakýkoli jiný takový doklad umožňující užívání RD) Prodávajícímu nejpozději do 48 měsíců od uzavření této Smlouvy. Nesplní-li Kupující tuto povinnost uvedenou v předchozí větě, vzniká marným uplynutím uvedené lhůty 48 měsíců Kupujícímu povinnost uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč, a to nejpozději do 10 dnů po uplynutí této lhůty. Uvedenou smluvní pokutu dle předchozí věty Kupující uhradí Prodávajícímu opakovaně, a to každých započatých 6 měsíců prodlení ze strany Kupujícího se splněním závazku zajištěného smluvní pokutou dle tohoto pododstavce.

(iii) Smluvní strany se dohodly, že Kupující za podmínek uvedených dále v tomto pododstavci může od této Smlouvy odstoupit i bez jakéhokoli důvodu a Předmět převodu vrátit Prodávajícímu, pokud (a) ke dni odstoupení od této Smlouvy bude Předmět převodu ve stavu, v jakém jej Kupující převzal při uzavření této Smlouvy (zejména prostý jakýchkoli staveb a prostý jakýchkoli práv třetích osob); a zároveň (b) zaplatí-li Kupujícímu odstupné ve výši závisející na okamžiku, ve kterém (počítáno na běžné měsíce) od uzavření této Smlouvy dojde k odstoupení od této Smlouvy a zaplacení odstupného, a to následovně:

(a) pro dobu od uzavření této Smlouvy do 12. měsíce (včetně) činí odstupné částku 25 000 Kč, následně pak

(b) pro dobu od 13. měsíce do 48. měsíce (včetně) činí odstupné dalších 3 000 Kč za každý další, byť i jen započatý, měsíc;

(c) pro dobu od 49. měsíce po uzavření této Smlouvy činí odstupné 200 000 Kč;

(iv) Kupující se zavazuje do doby předložení kolaudačního souhlasu či souhlasu s užíváním stavby Prodávajícímu v souladu s ujednáním v pododstavci (ii) tohoto odstavce 3.1 o Předmět převodu dbát s péčí řádného hospodáře, především jej pravidelně sekat a užívat řádně v souladu s jejím účelovým určením;

3.2 V případě, že dojde k porušení závazku Kupujícího obsaženého v odstavci 3.1(i), zejména pokud RD nebude splňovat požadavky obsažené v **Příloze 2** této Smlouvy, Prodávající písemně vyzve Kupujícího k nápravě zjištěných porušení a poskytne k tomu přiměřenou lhůtu, nejdéle však 30 dní ode dne doručení takové výzvy. Pokud Kupující nápravu zjištěných porušení ve stanovené lhůtě neprovede, dohodly se Smluvní strany na tom, že marným uplynutím uvedené lhůty vzniká Kupujícímu povinnost uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300 000 Kč, a to nejpozději do 1 měsíce po uplynutí této lhůty poskytnuté k nápravě zjištěných porušení. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany výslovně uvádí, že pokud nesplní Kupující v poskytnuté lhůtě svoji povinnost k nápravě zjištěných porušení, je Prodávající dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit; případným odstoupením Prodávajícího od této Smlouvy není dotčena povinnost Kupujícího zaplatit smluvní pokutu uvedenou v tomto odstavci a/nebo náhradu škody vedle sjednané smluvní pokuty.

3.3 Smluvní strany se dohodly, že Prodávající předává Kupujícímu Předmět převodu do užívání dnem podpisu této Smlouvy a Kupující svým podpisem potvrzuje, že Předmět převodu tímto od Prodávajícího přebírá. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Kupujícího převzetím věci, tedy dnem podpisu této Smlouvy.

4 Nabytí vlastnického práva

4.1 Kupující nabývá vlastnické právo k Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí.

4.2 Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí podá Prodávající bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy, ne však dříve, než bude celá Kupní cena ve smyslu článku 2.3 složena Kupujícím na účet Prodávajícího /alternativně advokátní úschova.

4.3 V případě, že příslušný katastrální úřad vydá rozhodnutí, kterým zamítne návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva zastaví, jsou Smluvní strany povinny se bez zbytečného odkladu sejít a jednat v dobré víře o tom, zda bylo zamítnutí návrhu na vklad důvodné, anebo zda lze dosáhnout změny tohoto rozhodnutí cestou opravného prostředku k soudu a popřípadě, zda je nutno učinit jiné kroky k odstranění překážky pro povolení vkladu. V případě, že bude zjištěna odstranitelná překážka, pro kterou byl návrh na vklad katastrálním úřadem zamítnut, jsou Smluvní strany povinny učinit bez odkladu dle svých možností příslušné kroky nezbytné k tomu, aby vklad vlastnického práva pro Kupujícího byl

povolen. Smluvní strany se zavazují, bude-li to podle výše uvedených podmínek nutné, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí nebo zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy, uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za shodných ekonomických podmínek vyhovující formálním požadavkům na provedení vkladu, která tuto Smlouvu nahradí.

5 Prohlášení a závazky

5.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:

(i) má Předmět převodu ve svém výlučném vlastnictví;

(ii) na Předmětu převodu neváznou jakékoli dluhy, věcná břemena ani zástavní práva neevidovaná v katastru nemovitostí; a

(iii) mu nejsou známy žádné okolnosti, které by omezovaly či znemožňovaly úplné napojení Předmětu převodu na příslušné sítě technického vybavení území (zejména vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrické vedení), a prohlašuje, že neučinil ani neučiní žádné kroky vedoucí k tomu, aby bylo úplné napojení Předmětu převodu na příslušné sítě technického vybavení bezdůvodně omezeno či znemožněno.

5.2 Prodávající se zavazuje, že k jakémukoliv zatížení Předmětu převodu nedojde ani v době ode dne platnosti této Smlouvy do dne rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí a Prodávající se zavazuje, že v uvedené době ani neuzavře jakoukoliv smlouvu, která by k takovému zatížení mohla vést, a to vše s případnou výjimkou týkající se zatížení (zejména zástavního práva) Předmětu převodu ve prospěch hypotéční banky Kupujícího financující koupi Předmětu převodu.

5.3 Prodávající výslovně upozorňuje Kupujícího, že pozemky v sousedství Předmětu převodu jsou užívány pro živočišnou výrobu, když v okolí je umístěna budova č.p. 49 a další související zemědělské objekty nacházející se na pozemku parc. č. 73 v k.ú. Malé Březno, kde je živočišná výroba provozována.

5.4 Kupující prohlašuje, že mu je faktický i právní stav Předmětu převodu dobře znám, včetně podmínek výstavby (viz platný Územní plán obce Malé Březno s prvky regulačního plánu) souvisejícími s Předmětem převodu a realizací stavebních činností na něm a podmínek napojení na inženýrské sítě, a včetně okolí Předmětu převodu, že se s tímto faktickým a právním stavem podrobně seznámil, neshledal na Předmětu převodu jakékoli právní ani faktické vady a s tímto stavem bez výhrad souhlasí a v tomto stavu jej kupuje. Kupující dále prohlašuje, že si Předmět převodu a jeho okolí osobně prohlédl před uzavřením této Smlouvy.

5.5 Kupující dále prohlašuje a zaručuje, že:

(i) není v platební neschopnosti, předlužen nebo jinak insolventní ani v konkurzu nebo v prodlení s placením daní, příspěvku na sociální zabezpečení a/nebo pojistného na zdravotní pojištění či jiných zákonem stanovených odvodů a plateb;

(ii) nebylo proti němu ani jeho majetku zahájeno žádné exekuční nebo soudní řízení o výkon rozhodnutí ani žádné podobné řízení a/nebo není takové řízení vedeno;

(iii) disponuje nebo bude disponovat finančními prostředky nutnými pro uhrazení kupní ceny;

(iv) tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Kupujícího, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy.

5.6 Ke splnění povinností z této Smlouvy jsou si Smluvní strany povinny poskytovat veškerou potřebnou součinnost. V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad dle této Smlouvy, zavazují se obě Smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.

5.7 Smluvní strany prohlašují, že se až do pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího zdrží jakýchkoliv činností, které by mohly vést ke zmaření či ztížení provedení tohoto vkladu.

6 Zřízení předkupního práva a zákazu zcizení

6.1 Smluvní strany tímto bezúplatně zřizují ve prospěch Prodávajícího předkupní právo k Předmětu převodu, a to jako právo věcné, kdy se Kupující zavazuje Prodávajícímu přednostně nabídnout Předmět převodu ke koupi za stejnou Kupní cenu, za kterou ji nabyl, v případě záměru Kupujícího převést vlastnického právo k Předmětu převodu či jej jiným způsobem zcizit. V případě, že by Kupující zamýšlel Předmět převodu darovat, resp. zcizit jej bezúplatně, se Smluvní strany tímto výslovně dohodly, že je Kupující povinen jej nejprve nabídnout bezúplatně Prodávajícímu.

6.2 Předkupní právo jako věcné právo nabývá Prodávající vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající toto právo přijímá. Výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí bude proveden až na základě písemného souhlasu Prodávajícího, který bude vydán nejdříve po řádném a kumulativním splnění podmínek obsažených v pododstavcích 3.1(i) a 3.1(ii).

6.3 Smluvní strany tímto bezúplatně zřizují v souladu s § 1761 občanského zákoníku ve prospěch Prodávajícího jako oprávněného věcné právo k Předmětu převodu spočívající v závazku Kupujícího jako povinného nezcizit Předmět převodu, a to po dobu určitou, tj. do doby řádného a kumulativního splnění podmínek obsažených v pododstavcích 3.1(i) a 3.1(ii). Tato povinnost Kupujícího jako povinného se zřizuje jako věcné právo s účinky zapsání do katastru nemovitostí.

6.4 Věcné právo, spočívající v závazku Kupujícího jako povinného Předmět převodu nezcizit, vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Prodávající toto právo přijímá. Výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí bude proveden až na základě písemného souhlasu Prodávajícího, který bude vydán nejdříve po řádném a kumulativním splnění podmínek obsažených v pododstavcích 3.1(i) a 3.1(ii).

7 Odstoupení od Smlouvy

7.1 Prodávající má právo jednostranně od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

(i) příslušný katastrální úřad zamítne návrh nebo z jiného důvodu neprovede zápis vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do 6 měsíců po doručení návrhu na zápis vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího; nebo

(ii) kterýkoli ze závazků Prodávajícího uvedených v této Smlouvě nebyl Prodávajícím splněn; nebo

(iii) se prokáže, že některé z prohlášení nebo záruk Kupujícího uvedených v článku 5.5 není pravdivé, správné nebo úplné;

7.2 Kupující má právo jednostranně od této Smlouvy odstoupit v případě, že:

(i) příslušný katastrální úřad zamítne návrh nebo z jiného důvodu neprovede zápis vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do 6 měsíců po doručení návrhu na zápis vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího; nebo

(ii) na Předmětu převodu existuje zatížení znemožňující realizaci RD a toto nebylo odstraněno Prodávajícím ani ve lhůtě 90 dní po písemném upozornění zaslaném Kupujícím; nebo

(iii) se prokáže, že některé z prohlášení nebo záruk Prodávajícího uvedených v článku 5.2 není pravdivé, správné nebo úplné.

7.3 Odstoupení od této Smlouvy nabývá účinnosti doručením jeho písemného vyhotovení druhé Smluvní straně.

7.4 Pro případ odstoupení od této Smlouvy dle této Smlouvy je Kupující povinen Předmět převodu vrátit ve stavu, v jakém jej převzal, zejména prostý jakýchkoli staveb (rozestavěnosti) a prostý jakýchkoli práv třetích osob.

7.5 Odstoupením od Smlouvy a/nebo zaplacením jakékoli smluvní pokuty není dotčeno právo příslušné Smluvní strany na náhradu škody.

8 Závěrečná ustanovení

8.1 Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, vyjma ustanovení článku 1, stran projevů vůle Prodávajícího a Kupujícího, které nabývá účinnosti ve smyslu § 548 odst. 2 občanského zákoníku až okamžikem, kdy bude celková Kupní cena, včetně ostatních peněžitých plnění dle této Smlouvy, v plné výši uhrazena způsobem shora uvedeným. Prodávající tak nepodá příslušný návrh na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí dříve, než nabyde celá tato Smlouva účinnosti.

8.2 Kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pročež se v tomto ohledu na Smlouvu a z ní vyplývající vztahy nepoužije ustanovení § 1765 odst. 1 občanského zákoníku.

8.3 Tato Smlouva se řídí občanským zákoníkem a je vyhotovena v 4 stejnopisech s tím, že Prodávající obdrží 2 stejnopisy, Kupující obdrží 1 stejnopis a 1 stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude použit pro potřeby katastrálního úřadu.

8.4 Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, nebude tím dotčena účinnost nebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení. V případě, že Smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby Smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání Smlouvy.

8.5 Prodávající osvědčuje touto doložkou ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, že ohledně prodeje Předmětu převodu byly splněny veškeré podmínky, jimiž uvedený zákon podmiňuje platnost právního jednání obce při převodu jejího nemovitého majetku.

8.6 Záměr obce Malé Březno jako Prodávajícího prodat Předmět převodu byl řádně zveřejněn na úřední desce obce v termínu od …… do ……..

8.7 Prodej Předmětu převodu za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen Zastupitelstvem Obce Malé Březno dne 23.4.2025, usnesením 6/19/2025 nadpoloviční většinou hlasů členů zastupitelstva obce.

8.8 Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy seznámily, že plně vyjadřuje jejich jasnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy. Rovněž prohlašují, že se podrobně seznámili se znaleckým posudkem v této Smlouvě citovaným včetně jeho příloh.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí blíže specifikující definovaný Předmět převodu

V Malém Březně, dne _____

Za Prodávajícího:

Obec Malé Březno

_____

František Štrébl
starosta

Za Kupujícího:

_____

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí blíže specifikující definovaný Předmět převodu