**Příloha č. 1 k Zásadám prodeje stavebních pozemků v obci Čejov**

**Shrnutí sankcí**

| Povinnost / porušení | Sankce |
|---|---|
| Neuzavření kupní smlouvy vybraným zájemcem ve lhůtě stanovené výzvou obce bez vážného důvodu | propadnutí rezervačního poplatku ve výši 100.000,- Kč |
| Nepravdivé nebo neúplné údaje, které podstatně ovlivnily hodnocení žádosti | smluvní pokuta 20 % kupní ceny; před uzavřením kupní smlouvy vyřazení žadatele, po uzavření možnost odstoupení |
| Prodlení s úhradou části kupní ceny nebo doplatku kupní ceny | 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejvýše 10 % kupní ceny |
| Nezahájení stavby rodinného domu do 3 let od nabytí vlastnického práva | smluvní pokuta 20 % kupní ceny; další pokuta 1.000,- Kč za každý den prodlení, nejvýše 500.000,- Kč; možnost požadovat zpětný převod pozemku |
| Nedokončení stavby rodinného domu, který bude splňovat předepsané požadavky, do 5 let od nabytí vlastnického práva | smluvní pokuta 100.000,- Kč za každý započatý rok prodlení, nejvýše 400.000,- Kč |
| Nedodržení požadovaného tvaru střechy po dobu 30 let | smluvní pokuta 20 % kupní ceny |
| Srubová stavba nebo stavba napodobující vzhled srubu po dobu 30 let | smluvní pokuta 20 % kupní ceny |
| Rozdělení pozemku nebo vytvoření více samostatně zastavitelných pozemků | smluvní pokuta 1.500.000,- Kč za každý nově vytvořený samostatně zastavitelný pozemek nad původní počet |
| Výstavba dalšího samostatného rodinného domu | smluvní pokuta 1.500.000,- Kč za každý další rodinný dům |
| Překročení nejvyššího povoleného počtu dvou bytových jednotek | smluvní pokuta 1.000.000,- Kč za každou další bytovou jednotku |
| Ubytovna, penzion, krátkodobé ubytování nebo jiné užívání odporující vlastnímu trvalému bydlení vlastníka pozemku nebo rodinného domu, případně osoby jemu blízké | smluvní pokuta 30 % kupní ceny; při trvání závadného stavu po výzvě dále 50.000,- Kč za každý započatý měsíc, nejvýše dalších 500.000,- Kč |
| Nepřihlášení kupujícího nebo alespoň jednoho z kupujících k trvalému pobytu do 90 dnů ode dne přidělení čísla popisného | smluvní pokuta 100.000 Kč |
| Ukončení trvalého pobytu před uplynutím 5 let | smluvní pokuta 3.000,- Kč za každý celý chybějící měsíc; celkově nejvýše 200.000,- Kč včetně sankce za nepřihlášení |
| Převod pozemku nebo právní jednání směřující k převodu v rozporu se sjednaným zákazem zcizení | smluvní pokuta 30 % kupní ceny |
| Porušení věcného předkupního práva obce | smluvní pokuta 50 % kupní ceny |
| Nezajištění písemného převzetí trvajících povinností novým nabyvatelem | smluvní pokuta 50 % kupní ceny |
| Neposkytnutí součinnosti při kontrole nebo nepředložení požadovaných dokladů | smluvní pokuta 20.000,- Kč za každé porušení, nejvýše 100.000,- Kč |

**Bližší podrobnosti jsou uvedeny níže.**

## I. Úvodní ustanovení

1) Tato příloha stanoví přehled smluvních pokut za porušení podmínek prodeje stavebních pozemků podle Zásad prodeje stavebních pozemků v obci Čejov a dobu, po kterou je kupující povinen jednotlivé podmínky dodržovat.
2) Povinnosti uvedené v této příloze budou v odpovídajícím rozsahu promítnuty do kupní smlouvy. Sankce za neuzavření kupní smlouvy vybraným zájemcem se uplatní podle zásad a zveřejněného záměru prodeje ještě před uzavřením kupní smlouvy.
3) Pro účely této přílohy se odkazy na „kupní smlouvu“ nebo „tuto smlouvu“ rozumí příslušná kupní smlouva, která bude uzavřena mezi obcí Čejov a vybraným kupujícím a do níž budou povinnosti a sankce uvedené v této příloze v odpovídajícím rozsahu promítnuty.
4) Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost odstranit závadný stav nebo splnit porušenou povinnost, je-li její dodatečné splnění možné. Totéž platí i o případné povinnosti k náhradě škody.
5) Má-li prodávající podle zákona nebo podle kupní smlouvy právo odstoupit od smlouvy, nevylučuje odstoupení od smlouvy právo na zaplacení smluvní pokuty, náhradu škody ani případné povinnosti kupujícího, které mají trvat i po odstoupení od smlouvy.

## II. Rezervační poplatek a uzavření kupní smlouvy

1) Pokud vybraný zájemce ve lhůtě stanovené výzvou obce neuzavře kupní smlouvu nebo jiným způsobem zmaří její uzavření, jeho právo na koupi pozemku zaniká a uhrazený rezervační poplatek ve výši 100 000 Kč propadá ve prospěch obce Čejov jako smluvní sankce za zmaření prodeje pozemku. V takovém případě je obec oprávněna oslovit dalšího zájemce v pořadí dle výsledků hodnocení.
2) Pokud k uzavření kupní smlouvy nedojde z důvodů na straně obce, bude rezervační poplatek vrácen v plné výši.
3) Zjistí-li obec Čejov před uzavřením kupní smlouvy, že vybraný zájemce v žádosti nebo v podkladech předložených obci uvedl nepravdivé nebo neúplné údaje, které podstatně ovlivnily hodnocení jeho žádosti, je obec Čejov oprávněna takového zájemce z výběru vyřadit a oslovit dalšího zájemce v pořadí dle výsledků hodnocení.

## III. Povinnosti kupujícího

1) Ukáže-li se, že kupující v žádosti nebo v podkladech předložených obci uvedl nepravdivé nebo neúplné údaje, které podstatně ovlivnily hodnocení jeho žádosti, je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 20 % kupní ceny. Zjistí-li obec Čejov tuto skutečnost až po uzavření kupní smlouvy, je obec Čejov oprávněna od kupní smlouvy odstoupit.
2) V případě prodlení kupujícího s úhradou části kupní ceny nebo doplatku kupní ceny je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejvýše však 10 % kupní ceny. Po marném uplynutí dodatečné lhůty nejméně 15 dnů stanovené písemnou výzvou obce Čejov je obec Čejov oprávněna od kupní smlouvy odstoupit.
3) Kupující se zavazuje do 3 let od nabytí vlastnického práva k pozemku zahájit stavbu rodinného domu. Za zahájení stavby rodinného domu se pro účely kupní smlouvy považuje den dokončení základové desky rodinného domu v souladu s projektovou dokumentací. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 20 % kupní ceny. Pokud kupující nezahájí stavbu ani v dodatečné lhůtě stanovené písemnou výzvou obce, je povinen zaplatit obci Čejov další smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení počínaje dnem následujícím po marném uplynutí dodatečné lhůty, nejvýše však dalších 500.000,- Kč. Obec Čejov je v takovém případě současně oprávněna požadovat, aby kupující převedl pozemek zpět na obec Čejov za kupní cenu uhrazenou kupujícím, sníženou o splatné smluvní pokuty a jiné splatné pohledávky obce Čejov vůči kupujícímu související s převodem pozemku nebo porušením povinností kupujícího. Kupující je povinen uzavřít s obcí Čejov

smlouvu o zpětném převodu pozemku nejpozději do 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy obce Čejov.

4) Kupující se zavazuje do 5 let od nabytí vlastnického práva k pozemku dokončit stavbu rodinného domu. Dokončením stavby se rozumí získání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo jiného veřejnoprávního aktu umožňujícího užívání stavby, a pokud takový akt není právními předpisy vyžadován, dosažení takového stavu stavby, který odpovídá podmínkám pro její řádné užívání k bydlení. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý rok prodlení, nejvýše však 400.000,- Kč.
5) Po dobu 30 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku smí být na pozemku umístěn a postaven pouze jeden rodinný dům. Rodinný dům může po tuto dobu obsahovat nejvýše dvě bytové jednotky. Výstavba dalšího samostatného rodinného domu není přípustná. Tím není dotčena možnost umístění staveb souvisejících s užíváním rodinného domu, zejména garáže, přístřešku nebo zahradního domku.
6) Po dobu 30 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku nesmí být pozemek rozdělen, nesmí z něj být oddělena část ani nesmí být jinak majetkoprávně nebo geometricky uspořádán způsobem, jehož důsledkem by bylo vytvoření dvou nebo více pozemků způsobilých k samostatnému zastavění rodinným domem. Tento zákaz platí i tehdy, zůstanou-li nově vzniklé pozemky ve vlastnictví stejné osoby.
7) Za porušení zákazu podle odstavce 6 je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 1.500.000,- Kč za každý nově vytvořený samostatně zastavitelný pozemek nad původní počet. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost obnovit původní majetkoprávní uspořádání pozemku, je-li to právně a fakticky možné.
8) V případě výstavby dalšího samostatného rodinného domu v rozporu s odstavcem 5 je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 1.500.000,- Kč za každý další rodinný dům. V případě překročení nejvyššího povoleného počtu dvou bytových jednotek podle odstavce 5 je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každou další bytovou jednotku nad povolený počet.
9) Hlavní hmota rodinného domu musí být zastřešena sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou se zřetelným hřebenem a se sklonem nejméně 15°. Plochá, pultová ani jiná střecha neodpovídající tradičnímu venkovskému charakteru zástavby není na hlavní hmotě rodinného domu přípustná. Povinnost podle tohoto odstavce trvá po dobu 30 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku a vztahuje se i na pozdější změny stavby. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 20 % kupní ceny.
10) Rodinný dům nesmí být proveden jako srubová stavba ani svým vnějším vzhledem srubovou stavbu napodobovat. Tím není vyloučena dřevostavba s běžnou fasádní úpravou. Povinnost podle tohoto odstavce trvá po dobu 30 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku a vztahuje se i na pozdější změny stavby. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 20 % kupní ceny.
11) Po dobu 30 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku nesmí být pozemek ani rodinný dům užívány jako ubytovna, penzion, pro krátkodobé ubytování ani jiným způsobem odporujícím účelu vlastního trvalého bydlení vlastníka pozemku nebo rodinného domu, případně osoby jemu blízké. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 30 % kupní ceny. Trvá-li závadný stav i 60 dnů po písemné výzvě obce ke zjednání nápravy, je kupující povinen zaplatit obci Čejov další smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý započatý měsíc trvání závadného stavu, nejvýše však dalších 500.000,- Kč.
12) Kupující se zavazuje nejpozději do 90 dnů ode dne přidělení čísla popisného rodinnému domu přihlásit sebe, a jde-li o více kupujících, alespoň jednoho z nich, k trvalému pobytu na adrese tohoto domu a zachovat zde trvalý pobyt po dobu nejméně pěti let od přihlášení. V případě nepřihlášení k trvalému pobytu ve stanovené lhůtě je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. V případě ukončení trvalého pobytu před uplynutím pěti

let je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý celý chybějící měsíc. Celková výše smluvních pokut za porušení povinnosti trvalého pobytu podle tohoto odstavce nepřesáhne 200.000,- Kč.

13) Kupující je povinen na výzvu obce Čejov doložit splnění povinnosti trvalého pobytu, a to i opakovaně. Nepředloží-li kupující požadovaný doklad v přiměřené lhůtě stanovené obcí, má se pro účely smluvní sankce za to, že povinnost nebyla splněna.

## IV. Převody, zákaz zcizení, předkupní právo a převzetí povinností

1) Pro účely tohoto článku se pozemkem rozumí pozemek převáděný touto smlouvou, včetně všech jeho součástí a příslušenství, zejména včetně rozestavěné nebo dokončené stavby rodinného domu, bude-li se na pozemku nacházet. Trvajícími povinnostmi se pro účely tohoto článku rozumí povinnosti kupujícího uvedené v čl. III odst. 3 až 13 této smlouvy, včetně ujednání o smluvních pokutách pro případ jejich porušení, a to vždy po dobu, po kterou mají podle této smlouvy trvat.
2) Kupující se zavazuje, že po dobu do splnění povinnosti dokončit stavbu rodinného domu dle čl. III odst. 4 této smlouvy a zároveň do uplynutí doby stanovené pro splnění povinnosti trvalého pobytu dle čl. III odst. 12 této smlouvy, nejdéle však po dobu 10 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku, nepřevede pozemek, jeho část ani spoluvlastnický podíl k pozemku na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu obce Čejov.
3) Zákaz podle odst. 2 se vztahuje na jakýkoliv úplatný i bezúplatný převod vlastnického práva, zejména na převod kupní smlouvou, darovací smlouvou, směnnou smlouvou, vkladem do obchodní korporace nebo jiným obdobným právním jednáním. Zákaz se vztahuje také na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nebo jiného právního jednání směřujícího k budoucímu převodu pozemku bez předchozího písemného souhlasu obce Čejov.
4) Zákaz podle odst. 2 se sjednává jako zákaz zcizení ve prospěch obce Čejov jako právo věcné a bude zapsán do katastru nemovitostí. Návrh na vklad zákazu zcizení bude podán společně s návrhem na vklad vlastnického práva kupujícího k pozemku, případně jiným způsobem vyžadovaným katastrálním úřadem.
5) Zákaz zcizení podle tohoto článku nebrání zřízení zástavního práva ve prospěch banky nebo jiné finanční instituce za účelem financování výstavby rodinného domu na pozemku, ani zřízení věcných práv nezbytných pro umístění, provoz, údržbu nebo ochranu technické a dopravní infrastruktury, pokud tím nebude ohrožen účel převodu pozemku ani trvající povinnosti podle této smlouvy.
6) Kupující zřizuje ve prospěch obce Čejov předkupní právo k pozemku jako právo věcné. Předkupní právo bude zapsáno do katastru nemovitostí. Návrh na vklad předkupního práva bude podán společně s návrhem na vklad vlastnického práva kupujícího k pozemku, případně jiným způsobem vyžadovaným katastrálním úřadem.
7) Předkupní právo dle odst. 6 se sjednává na dobu do splnění povinnosti dokončit stavbu rodinného domu dle čl. III odst. 4 této smlouvy a zároveň do uplynutí doby stanovené pro splnění povinnosti trvalého pobytu dle čl. III odst. 12 této smlouvy, nejdéle však na dobu 10 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícího k pozemku.
8) Bude-li kupující v době trvání předkupního práva chtít převést pozemek, jeho část nebo spoluvlastnický podíl k pozemku na třetí osobu, je povinen jej nejprve písemně nabídnout ke koupi obci Čejov. Nabídka musí obsahovat identifikaci zamýšleného nabyvatele, popis zamýšleného převodu, navrhovanou kupní cenu nebo jiné protiplnění a ostatní podstatné podmínky zamýšleného převodu.
9) Obec Čejov je oprávněna uplatnit předkupní právo ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení úplné písemné nabídky. Lhůta počíná běžet až doručením nabídky obsahující všechny údaje podle odst. 8 tohoto článku. Pokud se po doručení nabídky obci Čejov změní zamýšlený nabyvatel, kupní cena, jiné protiplnění nebo jiná podstatná podmínka převodu, považuje se původní nabídka za

neúčinnou a kupující je povinen doručit obci Čejov novou úplnou nabídku; lhůta podle první věty tohoto odstavce začne běžet znovu až ode dne doručení nové úplné nabídky.

10) Nevyužije-li obec Čejov předkupní právo ve lhůtě dle odst. 9 tohoto článku, může kupující převést pozemek na třetí osobu pouze za předpokladu, že obec Čejov s převodem předem písemně souhlasí a že nový nabyvatel před uskutečněním převodu písemně převezme vůči obci Čejov všechny trvající povinnosti. Mlčení nebo nečinnost obce Čejov se nepovažují za souhlas s převodem.
11) Obec Čejov může souhlas s převodem odepřít zejména tehdy, pokud by převodem mohl být ohrožen účel převodu pozemku, splnění trvajících povinností, vymahatelnost práv obce Čejov nebo zachování koncepce lokality určené pro výstavbu rodinných domů k trvalému bydlení. Obec Čejov může souhlas s převodem podmínit splněním přiměřených podmínek směřujících k ochraně těchto zájmů.
12) Po dobu trvání trvajících povinností je kupující při jakémkoliv převodu pozemku, jeho části nebo spoluvlastnického podílu k pozemku povinen zajistit, aby nový nabyvatel před uskutečněním převodu písemně převzal vůči obci Čejov všechny dosud trvající povinnosti. Převzetí trvajících povinností novým nabyvatelem musí být provedeno samostatnou písemnou dohodou uzavřenou mezi obcí Čejov a novým nabyvatelem, případně písemným prohlášením nového nabyvatele adresovaným obci Čejov, bude-li jeho obsah obcí Čejov předem písemně schválen. Součástí převzetí musí být také závazek nového nabyvatele, že při jakémkoliv dalším převodu pozemku, jeho části nebo spoluvlastnického podílu zajistí převzetí všech dosud trvajících povinností každým dalším nabyvatelem.
13) Povinnost zajistit převzetí trvajících povinností novým nabyvatelem trvá po celou dobu trvání příslušných povinností podle čl. III této smlouvy, a to i po zániku zákazu zcizení nebo předkupního práva zapsaných v katastru nemovitostí.
14) Povinnosti podle tohoto článku se vztahují obdobně také na každého dalšího nabyvatele, který pozemek, jeho část nebo spoluvlastnický podíl k pozemku nabude v době, kdy trvají povinnosti podle čl. III této smlouvy, pokud tyto povinnosti vůči obci Čejov převzal podle odst. 12 tohoto článku.
15) V případě, že kupující bez předchozího písemného souhlasu obce Čejov uzavře smlouvu nebo jiné právní jednání směřující k převodu pozemku, jeho části nebo spoluvlastnického podílu, případně podá návrh na vklad takového převodu do katastru nemovitostí, je povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 30 % kupní ceny. To platí i tehdy, nebude-li vklad vlastnického práva ve prospěch třetí osoby katastrálním úřadem povolen.
16) V případě porušení povinnosti nabídnout pozemek obci Čejov v souladu se sjednaným věcným předkupním právem je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny.
17) V případě porušení povinnosti zajistit písemné převzetí trvajících povinností novým nabyvatelem, včetně povinnosti zajistit jejich převzetí při dalším převodu, je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny.
18) Zaplacením smluvní pokuty podle tohoto článku není dotčena povinnost kupujícího splnit porušenou povinnost, odstranit závadný stav, nahradit obci Čejov vzniklou škodu ani právo obce Čejov domáhat se ochrany práv zapsaných v katastru nemovitostí.
19) Po zániku zákazu zcizení nebo předkupního práva poskytne obec Čejov kupujícímu potřebnou součinnost k jejich výmazu z katastru nemovitostí. Náklady spojené s výmazem hradí kupující, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

## V. Společná ustanovení

1) Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy obce Čejov k její úhradě.
2) Ustanovení o smluvních pokutách nevylučuje právo obce domáhat se náhrady škody v plném rozsahu.

3) Postihují-li jednotlivé smluvní pokuty různá porušení povinností nebo různé chráněné zájmy obce Čejov, mohou být uplatněny vedle sebe. Pro zásadní porušení spočívající v rozdělení pozemku, výstavbě dalšího rodinného domu, vytvoření dalších bytových jednotek, porušení věcného předkupního práva nebo nezajištění převzetí dosud trvajících povinností novým nabyvatelem se nestanoví souhrnný limit smluvních pokut.
4) U povinností, jejichž porušení lze napravit, bude před uplatněním opakované sankce poskytnuta kupujícímu přiměřená písemná lhůta k nápravě.
5) Kupující je povinen poskytnout obci Čejov součinnost potřebnou k ověření plnění povinností podle kupní smlouvy a předložit obci požadované doklady. V případě neposkytnutí součinnosti nebo nepředložení požadovaných dokladů ani v přiměřené lhůtě stanovené písemnou výzvou obce je kupující povinen zaplatit obci Čejov smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nejvýše však 100.000,- Kč.
6) Zastupitelstvo obce Čejov může v odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele na písemnou žádost kupujícího rozhodnout o upuštění od uplatnění smluvní pokuty nebo o jejím přiměřeném snížení.
7) Tato příloha tvoří nedílnou součást Zásad prodeje stavebních pozemků v obci Čejov.