

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI

Ve smyslu § 2079 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb.,

Obec Nadějkov

Sídlem Náměstí Prokopa Chocholouška 6

IČ: 00 249 891

Zastoupená Ing. Arnoštem Novákem, starostou

(dále jen „**prodávající**“)

- na straně jedné -

a

[•]

(dále jen/dále jen oba manželé jako „**kupující**“)

- na straně druhé -

(Prodávající a kupující dále společně jako „smluvní strany“)

I. Preamble

1.1. Prodávající prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

- pozemku parc. č. [•], zastavěná plocha a nádvoří,

zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na listu vlastnictví č. [•] pro katastrální území Nadějkov, obec Nadějkov (dále také jen „**Pozemek**“).

1.2. Prodávající je obec, jejímž úkolem je péče o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů a za tímto účelem převádí za níže specifikovaných podmínek Pozemek do vlastnictví kupujícího za výlučným účelem zajištění bytových potřeb a výstavby objektu sloužícího k bydlení. Z tohoto důvodu prodává prodávající Pozemek za výhodnějších podmínek, jak je ujednáno v této Smlouvě, to však vždy za předpokladu, že kupující splní všechny své povinnosti, které převzal uzavřením této Smlouvy a které vedou kupujícího k tomu, že na Pozemku postaví rodinný dům a v tomto domě bude bydlet, včetně zřízení trvalého pobytu v obci Nadějkov.

1.3. Odchylka od ceny obvyklé ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích byla řádně zdůvodněna a zastupitelstvem projednána, přičemž její podrobné zdůvodnění je uvedeno v důvodové zprávě k zveřejněnému záměru ze dne [•].

1.4. Prodej Pozemku je realizován výlučně za účelem zajištění bytových potřeb kupujícího a výstavby objektu k bydlení (dále také jako „rodinný dům“). Pozemek je dle platného územního plánu obce Nadějkov určen k [•].

1.5. Prodávající prohlašuje, že na Pozemku nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádné právní vady, věcná břemena, závazky, zástavní a/nebo podzástavní práva, předkupní práva, nájemní práva či jiné právní povinnosti nebo omezení ve prospěch třetích osob, práva stavby či jiné právní povinnosti či jiná věcná a/nebo závazková práva třetích osob, závazky, restituční či jiné nároky, souhlasy, přísliby ani jiné závady, na které by bylo nutné kupujícího upozornit, a to však s výjimkou:

- 1.6. Prodávající dále prohlašuje, že Pozemek není předmětem smluv, jejichž účinnost ke dni podpisu této smlouvy ještě nenastala, jako i Pozemek není předmětem zejména žádného rozhodnutí příslušného soudu, správního úřadu, na základě kterého by prodávajícímu vznikla povinnost Pozemek prodat či vydat.
- 1.7. Současně prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy Pozemkem neručí ve prospěch třetích osob ani s ní jinak nezajišťuje závazky své či závazky třetích osob a že nebyla učiněna žádná právní jednání, na základě kterých by tato změnila vlastníka.
- 1.8. Prodávající dále výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Pozemku nebylo zpochybněno třetí osobou v řízení před soudem, že není vedeno žádné soudní řízení o určení vlastnictví k Pozemku, ani není vedeno žádné soudní řízení o určení neplatnosti nabývacího titulu prodávajícího k Pozemku. Prodávající dále prohlašuje, že není v úpadku ani mu úpadek nehrozí, že ohledně něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ani takové řízení nebylo zahájeno, na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs ani ohledně něj nebylo povoleno vyrovnání, ani ohledně jeho majetku nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu či povolení vyrovnání, ani proti prodávajícímu nebyl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem předmětu koupě nebo návrh na nařízení exekuce.
- 1.9. Kupující prohlašuje, že má dostatek vlastních zdrojů pro úhradu kupní ceny, že k uzavření této smlouvy nepotřebuje souhlas žádné třetí osoby či jakéhokoli orgánu (a pokud ano, pak byl takový souhlas udělen před uzavřením této smlouvy) a že není v úpadku ani mu úpadek nehrozí, že ohledně něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ani takové řízení nebylo zahájeno, na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs ani ohledně něj nebylo povoleno vyrovnání, ani ohledně jeho majetku nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu či povolení vyrovnání, ani proti kupujícímu nebyl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo návrh na nařízení exekuce.
- 1.10. V souvislosti s touto smlouvou si smluvní strany poskytují výlučně výše uvedená prohlášení.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu Pozemek, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a kupující Pozemek nabývá do svého **výlučného/do společného jmění manželů** vlastnictví a zavazuje se uhradit sjednanou kupní cenu.

III.

Kupní cena

- 3.1. Kupní cena za Pozemek je stanovena ve výši 900 Kč/m² rozlohy Pozemku a tedy činí **[•] Kč (slovy: [•] korun českých)**. Ke kupní ceně bude připočteno DPH v zákonné výši.
- 3.2. Splatnost kupní ceny je rozdělena do dvou částí. První část kupní ceny ve výši 50.000 Kč uhradil kupující před podpisem této smlouvy na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené mezi smluvními stranami.
- 3.3. Doplatek kupní ceny činí **[•] Kč (slovy: [•] korun českých)** a bude uhrazen bezhotovostně na účet prodávajícího č. **[•]** do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

- 3.4. Kupující se současně s doplatkem kupní ceny zavazuje uhradit kauci za splnění smluvní povinnosti specifikované v čl. 5.1. této smlouvy. Výše kauce je stanovena jako 500 Kč/m² rozlohy Pozemku a činí **[•] Kč (slovy: [•] korun českých)** (dále jen „kauce“).
- 3.5. Neuhradí-li kupující kupní cenu, kauci či jejich část řádně a včas je prodávající oprávněn z tohoto důvodu od této smlouvy odstoupit.

IV.

Převod vlastnického práva

- 4.1. Vlastnictví k předmětu koupě přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, s právními účinky k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem na kupujícího přechází veškerá práva a povinnosti s vlastnictvím Předmětné nemovitosti spojená. Do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- 4.2. Společný návrh prodávajícího a kupujícího na vklad vlastnického práva, jakož i ostatních věcných práv vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí bude podán kupujícím poté, co kupní smlouva nabude účinnosti dle čl. 6.4. Správní poplatek spojený s návrhem na vklad vlastnického práva uhradí kupující.

V.

Povinnosti smluvních stran

- 5.1. Předmětem této smlouvy je dále závazek kupujícího do 3 let ode dne uzavření této smlouvy realizovat výstavbu rodinného domu na Pozemku, a to do stádia zastřešené hrubé stavby včetně pokládky střešní krytiny (difúzně neuzavřené stavby). V případě, že nebude termín výstavby rodinného domu dodržen, vzniká prodávajícímu nárok na smluvní pokutu, ve výši 500 Kč za každý m² rozlohy Pozemku, tedy na smluvní pokutu v celkové výši **[•] Kč**. Smluvní strany výslovně sjednávají, že prodávající je oprávněn započíst svůj nárok na úhradu smluvní pokuty vůči nároku kupujícího na vrácení kauce.
- 5.2. V případě, že kupující splní svůj závazek uvedený v odst. 5.1. této smlouvy, vznikne kupujícímu právo na vrácení kauce. Splnění závazku dle odst. 5. 1. této smlouvy si smluvní strany písemně potvrdí. Následně prodávající vrátí kauci kupujícímu do 30 dnů ode dne vystavení potvrzení o splnění podmínky.
- 5.3. Kupující se zavazuje, že rodinný dům bude postaven v souladu s vydaným stavebním povolením, bude splňovat všechny závazné normy pro takový typ staveb dle platných právních předpisů a bude respektovat podmínky pro umístění a prostorové uspořádání pro výstavbu v dané lokalitě dle územního plánu.

VI.

Závěrečná ujednání

- 6.1. Žádná ze smluvních stran neodpovídá za prodlení s plněním této smlouvy, pokud bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost. Za okolnosti vylučující odpovědnost se považuje překážka, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění této povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvíдалa.

- 6.2. Smluvní strany na sebe tímto přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku. Smluvní strany konstatují a činí nesporným, že žádné z ustanovení této smlouvy není možné považovat za nedůvodně zvýhodňující kteroukoli ze smluvních stran a vzájemná plnění smluvních stran dle této smlouvy nejsou v hrubém nepoměru. Smluvní strany dále konstatují a činí nesporným, že pro účely jednání o podmínkách této smlouvy byly řádně právně zastoupeny, rozumějí plně obsahu této smlouvy a souhlasí všemi riziky, včetně rizika změny poměrů a okolností.
- 6.3. Tato smlouva může být změněna pouze písemnou formou v podobě číslovaných dodatků, odsouhlasených oběma smluvními stranami. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani e-mailovými či jinými elektronickými zprávami či prostředky. Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 6.4. Tato smlouva nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu Smluvních stran.
- 6.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálu, s úředně ověřenými podpisy. Prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení a zbývající jedno vyhotovení bude určeno pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu.
- 6.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 6.7. Doložka platnosti ve smyslu zákona o obcích. Tato Smlouva byla schválena zastupitelstvem Obce Nadějkov na jednání dne [•]. Záměr prodeje Pozemku byl vyvěšen na úřední desce dne [•].

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA

PODPISOVÁ STRANA

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí, považují jej za dostatečně určitý a potvrzují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.

V, dne

Prodávající

Kupující

Obec Nadějkov

(podpisy úředně ověřeny)