

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

uzavřeli

Obec Urbanice

IČO: 00580490

se sídlem: Urbanice 12, 535 01 Urbanice

zastoupena **Janem Vyčítalem** starostou obce

na straně jedné jako **prodávající**

a

.....

rodné č.

trvale bytem

na straně druhé jako **kupující**

tuto

Kupní smlouvu

(podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

Preamble

Strany společně prohlašují, že účelem této smlouvy je naplnění záměru prodávajícího jako územně samosprávného celku podpořit výstavbu rodinných domů (objektů individuální výstavby určených k trvalému bydlení) v obci Urbanice a tomu odpovídající záměr kupujícího postavit na níže uvedené nemovitosti rodinný dům pro trvalé individuální bydlení v souladu s územním plánem obce a dalšími závaznými požadavky pro výstavbu.

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parcelní číslo, orná půda, o výměře m², nacházejícím se v k.ú. Urbanice, zapsáno na LV č. 10001, vedeném pro obec a katastrální území Urbanice, Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu nemovitou věc specifikovanou v čl. I. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu a podmínek specifikovaných v čl. III. této smlouvy, přičemž kupující ji za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy a za podmínek specifikovaných v této smlouvě do svého vlastnictví nabývá.

III.

Výše, splatnost a způsob zaplacení kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupní cena za nemovitost specifikovanou v čl. II. této smlouvy činí,- Kč (slovy: korun českých).
2. Část kupní ceny ve výši,- Kč (slovy: korun českých) uhradil kupující prodávajícímu na účet prodávajícího před uzavřením této smlouvy, a to na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Prodávající svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že uvedenou částku přijal. Část kupní ceny ve výši,- Kč (slovy: korun českých) uhradí kupující na účet prodávajícího č.ú. nejpozději do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy.

IV.

Právní vady

1. Prodávající výslovně prohlašuje a svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že na prodávané nemovitosti, specifikované v čl. I. této smlouvy, nevážnou žádné dluhy, věcná břemena (vyjma věcných břemen dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní a této smlouvy), zástavní práva, předkupní práva, nájemní či jiná užívací práva třetích osob a že na prodávané nemovitosti nevážnou ani žádné jiné právní vady než ty, které jsou ke dni uzavření této smlouvy zapsány v katastru nemovitostí. Tento právní stav se prodávající zavazuje nezhoršit až do okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.
2. Kupující prohlašuje, že se k okamžiku uzavření této smlouvy seznámil s aktuálním zápisem v katastru nemovitostí a že tento mu je znám.

V.

Stav nemovitostí

1. Kupující výslovně prohlašuje a svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že se na základě osobní prohlídky seznámil se stavem převáděné nemovitosti, že je mu znám a v tomto stavu ji také do svého vlastnictví nabývá.
2. Prodávající se zavazuje, že až do okamžiku předání předmětné nemovitosti kupujícímu nikterak nezhorší faktický stav převáděné nemovitosti nad míru odpovídající běžnému opotřebení.
3. Kupující se před uzavřením této smlouvy seznámil i s veškerými předpisy týkajícími se možnosti využitelnosti předmětné nemovitosti, včetně územního plánu a prováděcích předpisů k němu.
4. Kupující se rovněž seznámil s příjezdovými poměry na předmětný pozemek.

VI.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem přejde na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Do tohoto dne jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy, že si poskytnou veškerou potřebnou součinnost, nebo uzavřou novou kupní smlouvu tak, aby byly vytykané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Toto ujednání má dle dohody smluvních stran pro případ zamítnutí návrhu na vklad nebo jeho vzetí zpět povahu smlouvy o smlouvě budoucí. V případě, že by ani tak katastrální úřad nezapsal převod vlastnického práva ve prospěch kupujícího, zavazují se smluvní strany vrátit si vzájemně poskytnutá plnění, a to do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým převod vlastnického práva dle této smlouvy zamítne, nebo vkladové řízení zastaví.
2. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající do 10 pracovních dnů od okamžiku, kdy bude na účet prodávajícího složena částka dle čl. III. odst. 3. této smlouvy.
3. Náklady spojené se správním poplatkem v souvislosti s vkladovým řízením vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy nese kupující.

VII.

Další ujednání, zřízení zákazu zcizení a zatížení, zřízení předkupního práva

Smluvní strany se dohodly, že:

1. Kupující zajistí, že do 2 let od provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy bude ze strany kupujícího jako stavebníka **zahájeno stavební řízení** za účelem povolení stavby rodinného domu na nemovitosti a současně zajistí, aby v této lhůtě byl vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášení stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení (či jiný ekvivalent závazného aktu stavebního úřadu opravňující k zahájení stavby rodinného domu na nemovitosti – dále také jako stavební povolení) (Dále toto ujednání také označeno jako "ujednání o povinnosti zajistit vydání stavebního povolení"). Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by kupující porušil svůj závazek uvedený v tomto odstavci a ve sjednané lhůtě nezajistil vydání pravomocného stavebního povolení pro stavbu rodinného domu, je kupující povinen zaplatit

prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý rok, v němž bude se splněním tohoto svého závazku v prodlení.

2. Kupující dokončí výstavbu tohoto rodinného domu na nemovitosti, získá k tomuto rodinnému domu právo užívat stavbu (pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu) nebo jiný ekvivalent tohoto práva (dále jen společně označen jako „kolaudace“), a to v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. a toto právo užívat stavbu doloží prodávajícímu nejpozději do 5 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí. Dokončením stavby rodinného domu se pro účely této smlouvy rozumí splnění podmínek pro přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu (dále toto ujednání také označeno jako “ujednání o povinnosti dokončit stavbu rodinného domu”). Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by kupující porušil svůj závazek uvedený v tomto odstavci a ve sjednané lhůtě nedokončil stavbu rodinného domu, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý rok, v němž bude se splněním tohoto svého závazku v prodlení.
3. Kupující se zavazuje, že rodinný dům postavený na nemovitosti po jeho dokončení nepřenechá k pronájmu třetím osobám. Pronájmem se rozumí přenechání rodinného domu postaveného na nemovitosti nájemci k rekreaci a nikoli k zajištění bytových potřeb nájemce. Tento závazek se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 8 let od provedení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího. V případě porušení tohoto závazku se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupující není oprávněn nemovitost zcizit (úplatně či bezúplatně převést) ani ji zatížit (věcným břemenem, zástavním právem, právem stavby, předkupním právem apod.) bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Smluvní strany tímto zřizují k nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti bez předchozího souhlasu prodávajícího, jako oprávněného z tohoto práva. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako právo věcné. Zákaz zcizení a zákaz zatížení se sjednávají na dobu určitou, a to na dobu 8 let od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí. Náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese Kupující. Smluvní strany prohlašují, že zřízení zákazu zcizení a zatížení považují za hodné právní ochrany, neodporují dobrým mravům ani veřejnému pořádku a jeho zřízení je odůvodněno zájmy prodávajícího na řádném plnění závazků z této kupní smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že rovněž dobu trvání zákazu zcizení a zatížení dle této dohody považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou.
5. Smluvní strany tímto rovněž zřizují ve prospěch prodávajícího jako předkupníka k nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy věcné předkupní právo, a to ve smyslu ustanovení § 2140, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Kupující a další případní budoucí vlastníci či spoluvlastníci nemovitosti jsou povinni pro případ jakéhokoliv zcizení nebo darování, nabídnout nemovitost prodávajícímu jako předkupníkovi ke koupi, a to za stejnou kupní cenu, za jakou nemovitost koupil kupující od prodávajícího, tj. za kupní cenu uvedenou v článku III. odstavec 1. této smlouvy. Vynaložil-li však povinný z předkupního práva na nemovitost náklad k jejímu zlepšení (zejm. zhodnocení ceny nemovitosti legálně realizovanou stavbou), náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli. V případě zhodnocení nemovitosti legálně realizovanou stavbou, která se stane součástí nemovitosti, se při využití předkupního práva ze strany prodávajícího jako předkupníka, sjednává navýšení kupní ceny o hodnotu stavby, která bude stanovena na základě znaleckého posudku o ocenění stavby zpracovaného dle aktuálně platných a účinných právních předpisů ke dni uzavření případné kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že právo určit v takovém případě soudního znalce má prodávající. Nabídka kupujícího k uplatnění předkupního práva musí být učiněna písemně a musí být doručena prodávajícímu. Toto předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 8 let od provedení vkladu vlastnického práva k nemovitosti dle této smlouvy

ve prospěch kupujícího. Předkupní právo se zřizuje bezúplatně. Prodávající výše uvedené předkupní právo přijímá a s jeho zřízením souhlasí. Práva a povinnosti z předkupního práva neupravená tímto odstavcem se řídí zákonem č. 89/2012 Sb.

6. Smluvní strany se dohodly, že se kupující nejpozději do 6 měsíců od dokončení stavby rodinného domu na nemovitosti přihlásí k trvalému bydlišti v obci Urbanice a tento trvalý pobyt si v obci Urbanice nechá zapsaný po celou dobu, po kterou bude nemovitost ke svému bydlení užívat. V případě porušení jakéhokoli závazku uvedeného v tomto odstavci se zavazuje kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
7. Uhrazení smluvní pokuty dle této smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by kupující porušil své závazky uvedené v čl. VII. odst. 1. a/nebo 2. této smlouvy, tedy závazek zajistit vydání stavebního povolení a závazek dokončit stavbu rodinného domu, a to ani ve dvouměsíční náhradní lhůtě běžící od okamžiku, kdy bude k nápravě stavu prodávajícím vyzván, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by kupující řádně a včas nezaplatil kupní cenu a s její úhradou byl v prodlení o více než 15 dnů, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny a prodávající je vedle toho oprávněn od této smlouvy odstoupit. Plnění ze smluvní pokuty sjednané tímto odstavcem je splatné ke dni odstoupení od smlouvy. V případě odstoupení od smlouvy je budoucí prodávající oprávněn započítat na smluvní pokutu složenou zálohu na kupní cenu.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se prohlášení prodávajícího ohledně neexistence právních vad, tak jak je učiněno v čl. IV. této smlouvy, ukázalo nepravdivým a prodávající by ani do 60 dnů od okamžiku, kdy k tomu bude kupujícím vyzván, právní vady neodstranil, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupující je z důvodů hodných zřetele oprávněn požádat prodávajícího o neuplatnění kterékoli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě s tím, že o takovémto postupu následně rozhodne zastupitelstvo prodávajícího. Kupující bere na vědomí, že na případné neuplatnění smluvní pokuty ze strany prodávajícího, nebo na její uplatnění pouze částečné, nevzniká kupujícímu právní nárok a je výlučně na rozhodnutí zastupitelstva obce, zda k takovému postupu přistoupí. Smluvní strany prohlašují, že sjednané smluvní pokuty považují za přiměřené podmínkám uzavření této smlouvy, když základním důležitým zájmem prodávajícího, vedoucím k prodeji pozemků v jeho vlastnictví, je výstavba nových rodinných domů v obci v aktuálním čase a s tím spojené navýšení počtu obyvatel s trvalým pobytem v obci.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Kupující bere na vědomí svou povinnost zřídit (či poskytnout potřebnou součinnost pro účely zřízení) věcné břemeno (služebnost) inženýrských sítí ve prospěch vlastníka těchto inženýrských sítí (jedná se zejména o služebnost inženýrských sítí k umístění a provozování zařízení distribuční

soustavy podle § 25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb., energetického zákona, dále zřízení sítí telekomunikačních zařízení apod.). Takovéto věcné břemeno se pro účely této smlouvy nepovažuje za vadu nemovitosti, a to ani pro případ, že by bylo zřízeno prodávajícím před uzavřením této smlouvy.

7. Obec Urbanice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této Smlouvě, byly splněny ze strany Obce Urbanice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost takového právního jednání.

V Urbanicích dne

Jan Vyčítal

za Obec Urbanice