

Kupní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

1. Město Velké Opatovice, IČ: 002 81 247
se sídlem Zámek 14, 679 63 Velké Opatovice
zastoupené paní Ing. Kateřinou Gerbrichovou, starostkou obce
jako prodávající na straně jedné (dále též „**prodávající**“)

a

2., dat. nar.
bytem

jako kupující na straně druhé (dále též „**kupující**“)

(společně též jako „smluvní strany“ nebo „účastníci“)

podle § 2079 a násl., § 2135 a násl., § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
v platném znění
(dále jen „občanský zákoník“)
tuto

Kupní smlouvu:

Článek I. Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovité věci:

➤ **pozemek p. č. - o výměře m²,**

zapsán ve veřejném seznamu vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, na listu vlastnictví č. ..., katastrální území a obec Velké Opatovice, okres Blansko. (dále též „nemovitá věc“)

Článek II. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne svoje vlastnická práva k nemovité věci, specifikované v čl. I. této smlouvy, nepozbyl, není žádným způsobem omezen v nakládání s nemovitou věcí, a že na nemovité věci neváznou zástavní práva, služebnosti, reálná břemena, ani jiné právní zátěže (např. právo nájmu, předkupní právo, právo užívání apod.).
2. Prodávající prohlašuje, že není v dispozici s nemovitou věcí jakýmkoli způsobem omezen.
3. Prodávající dále prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno ve veřejném seznamu, nepřevedl ani nezatížil nemovitou věc a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do veřejného seznamu žádné takové právní jednání neučiní, s výjimkou s výjimkou zřízení zástavního práva a dalších souvisejících věcně právních omezení ve prospěch a.s. (dále též „financující ústav“) pro zajištění pohledávky financujícího ústavu z úvěru, poskytnutého kupujícímu na zaplacení části kupní ceny.
4. Prodávající se zavazuje uzavřít s financujícím ústavem předložené zástavní smlouvy, podepíše návrh na vklad zástavního práva a případně další související věcně právních omezení a poskytne veškerou nezbytnou součinnost ke zřízení zástavního práva a případně dalších souvisejících věcně právních omezení, uvedených v odst. 3. tohoto článku a to do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne schválení předložené zástavní smlouvy zastupitelstvem města Velké Opatovice. Smluvní strany se

dohodly, že veškeré náklady, které vzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva, uhradí kupující.

5. Kupující bere na vědomí a souhlasí se skutečností, že na předmětné nemovité věci, specifikované v článku I. této smlouvy, bude váznout zástavní právo a případně další související věcně právní omezení popsané v odst. 3. tohoto článku.
6. Doložka: Prodávající prohlašuje, že rada Města Velké Opatovice na svém zasedání dne schválilo Usnesením č. záměr prodeje pozemku p. č. - o výměře m². Prodávající prohlašuje, že v souladu s § 39 odst. 1) a § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, byl záměr prodávajícího týkající se prodeje zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu po stanovenou dobu, tj. v období od do Prodávající dále prohlašuje, že prodej pozemku p. č. - o výměře m² kupujícímu byl schválen Usnesením č. na zasedání zastupitelstva Města Velké Opatovice dne
7. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu ani třetím osobám, jejichž vyrovnání by mohlo být v důsledku převodu vlastnického práva na základě této kupní smlouvy zmařeno, a nejsou tak dány důvody neúčinnosti této smlouvy podle § 589 a násl. občanského zákoníku. Prodávající výslovně ujišťuje kupujícího, že nemá ani jiné dluhy, které souvisí s nemovitou věcí, a za které by po nabytí vlastnického práva odpovídal kupující podle ustanovení § 1893 občanského zákoníku.
8. Prodávající rovněž prohlašuje, že si není vědom toho, že by proti němu bylo vedeno soudní nalézací, exekuční, konkurzní nebo insolvenční řízení, které by mohlo zpochybnit platnost a účinnost této kupní smlouvy, dále že vlastnické právo prodávajícího není ke dni podpisu této kupní smlouvy nijak formálně ani fakticky zpochybněno nebo napadeno, nevede se žádné soudní řízení o určení vlastnictví k nemovité věci, ani žádné jiné soudní, správní nebo rozhodčí řízení, týkající se nemovité věci, a že na majetek prodávajícího není vedena jakákoli exekuce, nebyl na něho v uplynulých šesti měsících před podpisem této kupní smlouvy podán návrh na konkurz, příp. insolvenční návrh podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení („insolvenční zákon“).
9. V případě, že se jakékoliv prohlášení prodávajícího uvedené v tomto článku ukáže jako nepravdivé, je kupující oprávněn v souladu s § 2001 občanského zákoníku od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si vše, co na základě této smlouvy nabyly. V pochybnostech platí, že odstoupení je doručeno jako právní jednání druhé straně pátým pracovním dnem ode dne uložení zásilky u doručující pošty.
10. Kupující prohlašuje, že je plně způsobilý k právnímu jednání a nic mu nebrání v uzavření a plnění této smlouvy.
11. Kupující dále prohlašuje, že mu nejsou známy okolnosti, které by mohly uzavření a plnění této smlouvy ohrozit (například hrozící exekuce nebo insolvenční řízení, řízení o omezení svéprávnosti apod.).
12. V případě, že se jakékoliv prohlášení kupujícího uvedené v tomto článku ukáže jako nepravdivé, je prodávající oprávněn v souladu s § 2001 občanského zákoníku od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si vše, co na základě této smlouvy nabyly. V pochybnostech platí, že odstoupení je doručeno jako právní jednání druhé straně pátým pracovním dnem ode dne uložení zásilky u doručující pošty.

Článek III. Prodej nemovité věci

Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu do *vlastnictví* **nemovitou věc, specifikovanou v čl. I. této smlouvy**, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, tak, jak ji sám doposud vlastnil, za **celkovou kupní cenu ve výši Kč (slovy:)**

a

kupující **nemovitou věc, specifikovanou v čl. I. této smlouvy**, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, za **celkovou kupní cenu ve výši Kč (slovy:)**.

do *vlastnictví* kupuje a vlastnická práva k ní hodlá nastoupit.

Celková výměra převáděné nemovité věci činí m² kupní cena je stanovena ve výši ... Kč/m², přičemž z celkové kupní ceny ve výši, činí DPH v platné výši ke dni podpisu této smlouvy částku ve výši

Článek IV. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu celkovou vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši Kč (slovy:) **ve lhůtě 60 (slovy: šedesát) dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky**, a to bezhotovostním převodem na **bankovní účet prodávajícího č. 19 - 4879770257/0100, vedený u Komerční banky, a.s., variabilní symbol platby** (datum narození kupujícího) **a Kupní cena bude uhrazena tímto způsobem:**
 - a) Kč (slovy: korun českých) uhradí kupující z vlastních zdrojů
 - b) Kč (slovy: korun českých) z úvěrových prostředků poskytnutých financujícím ústavem
2. Prodávající i kupující se sjednaným způsobem úhrady kupní ceny souhlasí.
3. Připsáním kupní ceny na účet prodávajícího bude povinnost kupujícího uhradit kupní cenu za koupi nemovité věci splněna.

Článek V. Návrh na vklad

1. Smluvní strany při podpisu této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva a dále uvedených věcně právních omezení ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí (dále jen „návrh na vklad“). Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad bude podán prodávajícím do 14 (čtrnácti) dnů ode dne připsání celkové kupní ceny nemovité věci, specifikované v čl. III. této smlouvy na bankovního účet prodávajícího a současně připsání kauce, specifikované v čl. VI. odst. 7. této smlouvy na bankovního účet prodávajícího.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovité věci, specifikované v čl. I. této kupní smlouvy, přejde na kupujícího dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do veřejného seznamu. Právní účinky nastanou ke dni podání návrhu na vklad.
3. V případě, že příslušný Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva a dále uvedených věcně právních omezení na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva a dále uvedených věcně právních omezení do veřejného seznamu povolen.
4. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do veřejného seznamu bude pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva a dále uvedených věcně právních omezení povolen. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající, považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku.

Článek VI. Ostatní ujednání

1. Prodávající seznámil kupujícího s aktuálním faktickým i právním stavem převáděné nemovité věci. Kupující si nemovitou věc osobně prohlédl a kupuje ji ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady nemovité věci a tato je způsobilá k řádnému užívání.
2. **Kupující se zavazuje uhradit náklady související se zprostředkováním prodeje realitní kanceláří včetně sepsáním kupní smlouvy ve výši 45.000,- Kč a jejím vkladem do katastru nemovitostí, tj.**

zejména správní poplatek za vklad vlastnického práva a dále uvedených věcně právních omezení ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Kupující se rovněž zavazuje podílet na úhradě dalších oprávněných nákladů, které prodávajícímu v souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovité věci a následnou výstavbou kupujícího vzniknou (např. poplatek za připojení elektřiny, apod.).

3. Prodávající prodává nemovitou věc kupujícímu za účelem výstavby rodinného domu a kupující jej za tímto účelem kupuje. Kupující se zavazuje, že během realizace stavby si bude počínat tak, aby nedošlo k poškození majetku prodávajícího, zejména přilehlého chodníku a komunikace. V případě, že kupující způsobí prodávajícímu škodu, je povinen tuto škodu odstranit bezodkladně na vlastní náklady.
4. Kupující se zavazuje doložit prodávajícímu platné stavební povolení nebo ohlášení stavby rodinného domu na nemovité věci (dále též „platné stavební povolení nebo ohlášení stavby“) nejpozději do 2 let (24 měsíců) ode dne podpisu kupní smlouvy všemi smluvními stranami. Smluvní strany se výslovně dohodly pro případ nesplnění závazku ze strany kupujícího, uvedeného v tomto odstavci, že kupující uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty na adresu kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že uhrazením smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč nezaniká povinnost kupujícího k náhradě škody, která by nesplněním jeho závazku uvedeného v tomto odstavci, vznikla prodávajícímu. Kupující se zavazuje takto případně vzniklou škodu prodávajícímu nahradit.
5. Kupující se dále zavazuje zajistit uvedení stavby rodinného domu na nemovité věci do užívání a tuto skutečnost doložit prodávajícímu nejpozději do 5 let (60 měsíců) ode dne podpisu kupní smlouvy všemi smluvními stranami. Smluvní strany se výslovně dohodly pro případ nesplnění závazku ze strany kupujícího, uvedeného v tomto odstavci, že kupující uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty na adresu kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že uhrazením smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč nezaniká povinnost kupujícího k náhradě škody, která by nesplněním jeho závazku uvedeného v tomto odstavci, vznikla prodávajícímu. Kupující se zavazuje takto případně vzniklou škodu prodávajícímu nahradit.
6. Kupující se zavazuje užívat stavbu rodinného domu k bydlení svému a své rodiny nejméně po dobu 5 let (60 měsíců) od zápisu dokončené stavby rodinného domu do katastru nemovitostí. Po tuto dobu je rovněž povinen být nepřetržitě přihlášen k trvalému pobytu ve Velkých Opatovicích včetně všech osob žijících v domě. Smluvní strany se výslovně dohodly pro případ nesplnění závazku ze strany kupujícího, uvedeného v tomto odstavci, že kupující uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty na adresu kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že uhrazením smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč nezaniká povinnost kupujícího k náhradě škody, která by nesplněním jeho závazku uvedeného v tomto odstavci, vznikla prodávajícímu. Kupující se zavazuje takto případně vzniklou škodu prodávajícímu nahradit.
7. Kupující se dále zavazuje v souvislosti s koupí nemovité věci složit vratnou peněžitou jistotu (kauci) ve výši 150.000 Kč (slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých) (dále jen „kauce“) ve lhůtě 60 (slovy: šedesát) dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího č. 19 - 4879770257/0100, vedený u Komerční banky, a.s., variabilní symbol platby (datum narození kupujícího). Připsáním celkové částky kauce na účet prodávajícího bude povinnost kupujícího uhradit kauci splněna.
8. Smluvní strany se dohodly, že kauce bude sloužit k zajištění úhrady smluvních pokut, sjednaných smluvními stranami v odst. 4. a 5. tohoto článku, v případě, že prodávajícímu na tyto smluvní

pokuty, respektive kteroukoliv z nich, vznikne nárok. Smluvní strany se dohodly, že pokud vznikne prodávajícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty, uvedené v odst. 4. a 5. tohoto článku, bude na pohledávku prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty započtena kauce složená kupujícím, a to ve výši odpovídající smluvní pokutě. Smluvní strany prohlašují, že s případným započtením, tak jak je popsáno v tomto odstavci, souhlasí.

9. Kauce, respektive její zbývající část pokud dojde k zápočtu dle předchozího odstavce, bude kupujícímu vrácena na základě písemné výzvy, kterou kupující zašle na adresu prodávajícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Kupující je oprávněn zaslat výzvu k vrácení části kauce ve výši 50.000 Kč nejdříve 14 (čtrnáct) dnů po splnění závazku kupujícího, specifikovaného v odst. 4. věta první, tohoto článku. Kupující je dále oprávněn zaslat výzvu k vrácení kauce ve výši 100.000 Kč nejdříve 14 (čtrnáct) dnů po splnění závazku kupujícího, specifikovaného v odst. 5. věta první, tohoto článku. Prodávající se zavazuje vrátit kupujícímu kauci, respektive její zbývající část, nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení písemné výzvy kupujícího k vrácení kauce.

Článek VII. Předkupní právo

1. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 2140 a násl. občanského zákoníku bude k převáděné nemovité věci zřízeno ve prospěch prodávajícího předkupní právo s účinky věcného práva.
2. V případě, že bude chtít kupující nemovitou věc prodat, případně ji bude chtít zcizit jakýmkoliv jiným způsobem (např. darování, směna, vklad do obchodní korporace, a další), má kupujícímu povinnost nabídnout nemovitou věc nejprve ke koupi prodávajícímu, jakožto předkupníkovi, a to za stejnou kupní cenu, za kterou kupující nemovitou věc od prodávajícího nabyt. Tato kupní cena bude zvýšena/snížena o zhodnocení/znehodnocení nemovité věci provedené kupujícím. Hodnota zhodnocení či znehodnocení nemovité věci bude stanovena znaleckým posudkem. Náklady s realizací předkupního práva (především znalecký posudek, správní poplatky, apod.) nese kupující, který má zájem nemovitou věc prodat.
3. V případě, že prodávající ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce ode dne doručení písemné nabídky na koupi nemovité věci, učiněné kupujícím prodávajícímu dle předchozího odstavce, neprojeví o koupi nemovité věci, zájem, je kupující oprávněn převést nemovitou věc, na jinou osobu.
4. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se zřizuje na dobu 10 (deseti) let od podpisu této kupní smlouvy všemi jejími účastníky.

Článek VIII. Výhrada zpětné koupě

1. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s § 2135 a násl. občanského zákoníku bude k převáděné nemovité věci zřízeno ve prospěch prodávajícího výhrada zpětné koupě s účinky věcného práva.
2. Sjednáním výhrady zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést vlastnické právo k nemovité věci na požádání zpět prodávajícímu, a to za stejnou cenu, za jakou nemovitou věc kupující od prodávajícího nabyt. Tato cena bude zvýšena/snížena o zhodnocení/znehodnocení nemovité věci provedené kupujícím. Hodnota zhodnocení či znehodnocení nemovité věci bude stanovena znaleckým posudkem. Náklady s realizací zpětné koupě (především znalecký posudek, správní poplatky, apod.) nese kupující, který je povinen převést vlastnické právo k nemovité věci zpět prodávajícímu. Výhradu zpětné koupě může prodávající uplatnit pouze tehdy, jestliže kupující nesplní závazky, sjednané v čl. VI. odst. 4. a 5. této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě se zřizuje na dobu do uvedení stavby rodinného domu do užívání, nejdéle však na dobu 10 (deseti) let od podpisu této kupní smlouvy všemi jejími účastníky.

Článek IX. Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy v souladu s § 2001 občanského zákoníku písemně odstoupit, jestliže kupující nesplní svoji povinnost uvedenou v čl. IV. odst. 1. smlouvy, tedy že neuhradí celkovou kupní cenu, respektive kteroukoliv její část, ve lhůtě a způsobem tam

uvedeným a dále nesplní svoji povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 7. smlouvy, tedy že neuhradí peněžitou kaucí určenou k zajištění smluvních pokut dle této smlouvy, respektive kteroukoliv její část, ve lhůtě a způsobem tam uvedeným. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si vše, co na základě této smlouvy nabyly, a to do 60 (šedesáti) ode dne doručení odstoupení druhé smluvní straně.

2. Prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy v souladu s § 2001 občanského zákoníku písemně dále odstoupit, jestliže kupující, bude provádět výstavbu na nemovité věci v rozporu s platným stavebním povolením, ohlášením stavby nebo v rozporu s obecně závaznými právními předpisy. Odstoupením se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si vše, co na základě této smlouvy nabyly, a to do 60 (šedesáti) ode dne doručení odstoupení druhé smluvní straně. Tato cena bude zvýšena/snížena o zhodnocení/znehodnocení nemovité věci provedené kupujícím. Hodnota zhodnocení či znehodnocení nemovité věci bude stanovena znaleckým posudkem. Náklady s realizací zpětné koupě (především znalecký posudek, správní poplatky, apod.) nese kupující, který je povinen převést vlastnické právo k nemovité věci zpět prodávajícímu.

Článek X. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je vyhotovena ve ... stejnopisech s platností originálu, kdy jedno vyhotovení obdrží každý z účastníků této smlouvy a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo Katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnických práv do veřejného seznamu.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem podpisu.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost či nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany vyvinou své nejlepší úsilí k tomu, aby takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bylo bez zbytečného odkladu nahrazeno platným a vymahatelným ustanovením se stejným nebo obdobným účelem a smyslem, jako nahrazované ustanovení.
4. Jakkoli měnit či doplňovat text této kupní smlouvy je možno pouze formou písemných dodatků.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle učiněné nikoli v omylu či v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Velkých Opatovicích dne

Ve Velkých Opatovicích dne

.....
Město Velké Opatovice
zastoupené
Ing. Kateřinou Gerbrichovou, starostkou obce
prodávající

.....
...
kupující