



Návrh kupní smlouvy

Smluvní strany:

Město Loštice

Náměstí Míru 66/1, 789 83 Loštice

IČ: 00302945

DIČ: CZ00302945

Zastoupené starostkou města Bc. Šárkou Havelkovou Seifertovou

Číslo účtu:

dále jen „prodávající“ na straně jedné

a

Pan/Paní

Jméno, příjmení

Adresa

RČ:

- *dále jen „kupující“ na straně druhé*

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto kupní smlouvu:

I.

Předmět koupě

1. Prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující nemovité věci, a to **stavební pozemek parc. č. o výměře** zapsaný v katastrálním území XXXXX v obci Loštice, zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na LV č. 10001 (dále jen „předmětná nemovitost nebo převáděná nemovitost“).
2. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn a plně způsobilý disponovat vlastnickým právem k převáděným nemovitostem, platně uzavřít a splnit tuto smlouvu. Prodávající dále prohlašuje, že své vlastnické právo k převáděné nemovitosti nepozbyl převodem na jinou osobu nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, a že je zcela oprávněn k právním jednáním dle této smlouvy, že není omezen v nakládání s těmito nemovitostmi, že na převáděných nemovitostech nevázne žádný dluh, věcné břemeno, zástavní práva, dále právo z nájemních nebo jiných obligačních smluv, právo ze smlouvy o předkupním právu, právo ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě ani jiná věcná či obligační práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti či omezení, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem, a zavazuje se, že převáděné nemovitosti žádným způsobem nezatíží (např. nájemním právem, věcným břemenem, zástavním právem, soudcovským zástavním právem).



Prodávající také prohlašuje, že vůči němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, a že na jeho majetek není vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, a ani nehrozí zahájení těchto řízení. Proávající dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není převáděná nemovitost zatížena žádnými jinými smluvními závazky.

3. Proávající výslovně prohlašuje, že k předmětné nemovitosti není zahájeno žádné soudní, správní, rozhodčí ani exekuční řízení, které by jakýmkoliv způsobem omezovalo nakládání s předmětnou nemovitostí. Dále prodávající prohlašuje, že předmětná nemovitost není předmětem insolvenčního, restitučního řízení či jiného řízení, v jehož důsledku by se mohlo ztížit nebo omezit vlastnické právo, případně právo v nakládání s předmětnou nemovitostí.
4. V případě, že by se výše v tomto článku uvedená prohlášení prodávajícího ukázala jako nepravdivá (byť i jen jedno z nich), je kupující v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Kupující prohlašuje, že je svéprávný a že je oprávněn a plně způsobilý platně uzavřít a splnit smlouvu, když mu v tom nebrání žádná právní či faktická překážka. Kupující dále prohlašuje, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, ani nebyl podán návrh na jeho prohlášení, ani nebyl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek jejich majetku, že majetek kupujícího není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neprobíhá soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem a že touto kupní smlouvou nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a tedy není důvod odporovatelnosti právního jednání ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku.

II.

Kupní cena

1. Proávající prodává za níže uvedenou kupní cenu předmětnou nemovitost uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy kupujícímu do výlučného vlastnictví včetně všech součástí a příslušenství (zejména včetně přípojek, uvedených v čl. III. této kupní smlouvy), a to se všemi právy a povinnostmi náležejícími k převáděné nemovitosti a kupující tuto nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví včetně všech součástí a příslušenství (zejména včetně přípojek, uvedených v čl. III. této kupní smlouvy, a to se všemi právy a povinnostmi náležejícími k převáděné nemovitosti.
2. Kupující se zavazuje zaplatit za převod vlastnického práva k předmětné nemovitosti kupní cenu v celkové výši **xxxxxxxxxxxxxxxxxx,- Kč** (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx korun českých) včetně platné sazby DPH, tj. xxxxxxxx Kč za m² včetně platné sazby DPH. Na kupní cenu bude započtena kupujícím zaplacená rezervační záloha ve výši 200.000,- Kč včetně platné sazby DPH, uhrazená kupujícím na účet prodávajícího na základě uzavřené dohody o rezervaci.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena za převod vlastnického práva k převáděné nemovitosti bude, po odečtení již zaplacené části kupní ceny formou rezervační zálohy, uhrazena kupujícím na účet vedený u xxxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxxxxxx.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena ve výši **xxxxxxxxxxxxxxxxxx Kč** bude uhrazena kupujícím z vlastních zdrojů nebo prostřednictvím hypotečního úvěru, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od podpisu této Kupní smlouvy.



5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že návrh na vklad do katastru nemovitostí provedou společně nejpozději do 5-ti dnů od připsání kupní ceny na účet prodávajícího. Smluvní strany se dohodly, že v případě bude-li návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zamítnut a vlastnické právo k převáděné nemovitosti na kupujícího nepřejde, a to nejpozději do 3 měsíců od uzavření této smlouvy, je kupující oprávněn písemně odstoupit od této smlouvy a prodávající je povinen vrátit kupní cenu nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne účinnosti odstoupení od smlouvy kupujícímu, a to převodem na účet, ze kterého jednotlivé platby byly připsány.

III.

1. Prodávající prohlašuje, že upozornil kupujícího na veškeré vady převáděné nemovitosti, pokud jsou mu známy, a smluvní strany současně prohlašují, že jsou jim známa ustanovení § 2099 až § 2131 občanského zákoníku.
2. Prodávající se zavazuje odevzdat kupujícímu převáděnou nemovitost bez jakýchkoli vad, břemen a dluhů mimo ty, se kterými seznámil kupujícího ve smyslu předcházející věty tohoto článku a která kupující přijal bez výhrad.
3. Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám současný stav převáděné nemovitosti, že byl s předmětnou nemovitostí řádně seznámen a v tomto stavu tuto nemovitost nabývá do výlučného vlastnictví.
4. Prodávající se zavazuje, že předmětná nemovitost bude nejpozději do 30.4.2018 opatřena těmito inženýrskými sítěmi:
 - a) vodovod, včetně vodovodní přípojky (v šachtě) bez vodoměru, na hranici pozemku
 - b) splašková kanalizace, včetně kanalizační přípojky (v revizní šachtě), v případě tlakové kanalizace bez technologie čerpadla, na hranici pozemku
 - c) vedení nízkého napětí el. energie včetně přípojky, na hranici pozemku
 - d) plynovod, včetně plynovodní přípojky, na hranici pozemku
 - e) optický kabel včetně přípojky, na hranici pozemku

V případě, že se tak nestane, má kupující právo od kupní smlouvy do 5-ti kalendářních dnů od marného uplynutí lhůty odstoupit. Odstoupením se ruší smlouva od počátku.

Předmětná nemovitost nesmí být při odstoupení od smlouvy zatížena žádnými právy a povinnostmi vůči třetím osobám, které by omezovaly prodávajícího na jeho vlastnických právech nebo se musí kupující prodávajícímu smluvně zavázat, že tato práva a povinnosti budou odstraněny. V případě práv a povinností kupujícího vůči třetím osobám na předmětné nemovitosti, které nelze odstranit, bude o hodnotu neodstranitelných vad na předmětné nemovitosti snížena vracející se kupní cena.

Prodávající zajistí na svůj náklad převod vlastnického práva zpět na prodávajícího a do 5-ti pracovních dnů od zápisu převodu vlastnického práva zpět na prodávajícího provede prodávající vrácení kupní ceny zpět na účet kupujícího.



5. Smluvní strany se dohodly na tom, že na kupujícího přejdou společně s převodem vlastnického práva k předmětné nemovitosti také vlastnická práva k jednotlivým přípojkám uvedeným v čl. III. odst. 4. této smlouvy.
6. Kupující podpisem této smlouvy bere na vědomí, že je povinen v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, zajistit likvidaci srážkových vod ze stavby, přednostně na svém pozemku a to buď jímáním pro další využití, nebo zasakováním. Zároveň je tímto upozorněn na to, že srážkové vody nelze svádět do splaškové kanalizace ani do dešťové kanalizace při kraji silnice.
7. Kupující podpisem této smlouvy bere na vědomí, že je povinen v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území zajistit na stavebním pozemku, který je předmětem koupě umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných.
8. Kupující se zavazuje dodržet při budoucím využití předmětné nemovitosti a umístování staveb na něm závazné regulativy schválené zastupitelstvem města Loštice usnesením č. XXXXXXXX dne XXXXXXXX pro lokalitu bydlení Na Pešti. Závazné regulativy tvoří nedílnou přílohu kupní smlouvy.

IV.

1. Kupující bere na vědomí, že je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí podle novely zákona č. 254/2016 Sb., kterou se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí. Daň z nabytí nemovitých věcí je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání.
2. Kupující výslovně prohlašuje, že daňové přiznání podá a odpovídající daň z nabytí nemovitých věcí uhradí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.
3. Prodávající se zavazuje, že do nabytí právních účinků převodu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí provedeným Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, nezatíží předmětnou nemovitost zástavním právem, věcným břemenem nebo jiným věcným právem třetích osob, které by jakýmkoliv způsobem omezovalo nakládání s předmětnou nemovitostí nebo ji jakkoli zatížilo vyjma věcných práv ve prospěch kupujícího.
4. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s ustanovením § 2002 občanského zákoníku je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit v případě, že kupující neuhradí sjednanou kupní cenu v souladu s čl. II. této smlouvy ve lhůtě splatnosti. Odstoupením tato smlouva v plném rozsahu zaniká.
5. Pro účely této smlouvy se smluvní strany dohodly, že písemnosti si doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, a to doporučenou poštou. Nepřevezme-li se kterákoliv smluvní strana takto zaslanou písemnost, má se za to, že tato byla druhé straně doručena 10 den po jejím odeslání.

V.

Vklad vlastnického práva

1. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující.



2. Převod vlastnického práva k předmětné nemovitosti dle článku II. této smlouvy nabude dle ustanovení § 18 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, právních účinků na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí, a to ke dni, k němuž bude návrh na vklad práva katastrálnímu úřadu doručen.
3. Písemný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického k předmětné nemovitosti a zápis předkupního práva u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk podají smluvní strany společně, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne složení celé kupní ceny na účet–prodávajícího.
4. Povolením zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí přejde na kupujícího vlastnické právo k převáděné nemovitosti, jakož i nebezpečí škody na ni, nebezpečí její nahodilé zkázy či zhoršení užívání a rovněž povinnost platit z ní daně a poplatky.
5. Smluvní strany se zavazují, ukáže-li se, ať už z jakéhokoli důvodu, že tato smlouva není způsobilá, aby byl podle ní povolen vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí v souladu s vůlí smluvních stran, doplnit tuto kupní smlouvu, pozměnit ji, či uzavřít kupní smlouvu v novém znění za stejných podmínek tak, aby předmětný nedostatek této smlouvy byl napraven a aby mohl být povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tyto úkony se smluvní strany zavazují učinit bez zbytečného odkladu poté, co budou k tomu katastrálním úřadem či druhou smluvní stranou vyzvány.

VI.

Předkupní právo

1. Smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo jako věcné právo ve prospěch prodávajícího (dále jen „Předkupní právo“).
2. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do doby předložení pravomocného kolaudačního souhlasu se stavbou rodinného domu na předmětu koupě kupujícím prodávajícímu. Předložením pravomocného kolaudačního souhlasu ke stavbě zhotovené na předmětné nemovitosti prodávajícímu předkupní právo prodávajícího na předmět koupě zaniká.
3. Předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany vysloveně rozšiřují Předkupní právo i na jiné způsoby zcizení předmětné nemovitosti (např. dar, směna).
5. Kupující a jeho právní nástupci písemně nabídnou v případě jakéhokoli zcizení vlastnického práva k předmětné nemovitosti, uvedené v čl. I. této smlouvy, ke koupi prodávajícímu za cenu, uvedenou v čl. II. odst. 2 této kupní smlouvy.
6. Nekoupí-li prodávající předmětnou nemovitosti při využití předkupního práva, zůstává mu předkupní právo zachováno.

VII.

Práva a povinnosti související s předkupním právem

1. Kupující se zavazuje, že na pozemku, který je předmětem této kupní smlouvy, vystaví stavbu – rodinný dům. Kupující se dále zavazuje, že tento rodinný dům řádně zkolauduje nejpozději do 5 let od data uzavření kupní smlouvy. Pokud kupující nedodrží závazek vystavět rodinný dům včetně získání kolaudačního souhlasu ve lhůtě 5 let ve smyslu předchozí věty tohoto ustanovení



smlouvy, zavazuje se kupující uhradit smluvní pokutu za nedodržení podmínky kupní smlouvy ve prospěch prodávajícího ve výši 200.000,00 Kč a to do 30-ti dnů od marného uplynutí lhůty pro kolaudaci rodinného domu na předmětné nemovitosti. Sankce bude kupujícímu vyměřena fakturou vystavenou prodávajícím. Pokud kupující z objektivních příčin nebude moci lhůtu stanovenou kupní smlouvou dodržet, je povinován ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před ukončením stanovené lhůty pro dokončení výstavby rodinného domu písemně informovat Zastupitelstvo města Loštice o příčinách a požádat o prodloužení lhůty. Pokud Zastupitelstvo města Loštice neschválí prodloužení termínu, platí původní termín dokončení výstavby rodinného domu a další související práva a povinnosti spojené s nedodržením termínu dokončení výstavby.

2. Kupující bere na vědomí, že prodávající je motivován k prodeji pozemků za účelem rozvoje obce, usnadnění přístupu k bydlení mladým rodinám, nikoli pro spekulaci s pozemky a jejich dalším prodeji se ziskem, proto se kupující zavazuje neprodat pozemek, který je předmětem této kupní smlouvy třetí osobě. V případě porušení povinnosti kupujícího dle předchozí věty je prodávající oprávněn vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za zjištěný případ a domáhat se práva dle § 2144 odst. 1. občanského zákoníku.
3. V případě odstoupení kupujícího od úmyslu výstavby rodinného domu na tomto předmětném pozemku, bude tento pozemek, na základě předkupního práva dle čl. VI. této smlouvy nabídnut prodávajícímu k odkoupení zpět za kupní cenu uvedenou v čl. II. odst. 2. této smlouvy.
4. Proávající jednoznačně deklaruje vůli využít předkupní právo i v případě následného zcizení předmětné nemovitosti i s rozestavěnou stavbou rodinného domu. Předkupní právo k pozemku bude uskutečněno za stejných podmínek uvedených v čl. VI. odst. 5. této kupní smlouvy. Ocenění rozestavěné stavby bude stanoveno nezávislým znaleckým posudkem a kupující se zavazuje provést nabídku předkupního práva k rozestavěné stavbě za cenu stanovenou nezávislým znaleckým posudkem.
5. Za rozestavěnou stavbu na předmětné nemovitosti se považuje zahájená stavba rodinného domu, na základě vydaného pravomocného stavebního povolení /ohlášení stavby příp. územního souhlasu k výstavbě rodinného domu, kdy stupeň rozestavěnosti Stavby musí být alespoň: základová deska, obvodové zdi Stavby alespoň do výše 1,5 m po celém obvodu Stavby. Veškeré fáze rozpracovanosti v menším rozsahu než je zde uvedeno se posuzují jako předkupní právo pouze k předmětné nemovitosti ve smyslu čl. VI. odst. 5. této kupní smlouvy.
6. V případě, že prodávající předkupní právo nevyužije a udělí kupujícímu souhlas s prodejem pozemku s rozestavěnou nemovitostí, přechází všechny povinnosti z této kupní smlouvy na nového nabyvatele pozemku, kupující se zavazuje, že veškerá ustanovení této kupní smlouvy budou zakotvena v kupní smlouvě s novým nabyvatelem pozemku. Lhůta pro kolaudaci nemovitosti se novému nabyvateli prodlužuje max. o 2 roky od data původně uzavřené kupní smlouvy, tato podmínka musí být v kupní smlouvě s novým nabyvatelem jasně deklarována včetně sankcí za nedodržení podmínek kupní smlouvy. Návrh kupní smlouvy s novým kupujícím je kupující povinen předložit před jejím podpisem prodávajícímu za účelem kontroly sjednání povinností předkupního práva a souvisejících práv a povinností.



VIII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, bez jakéhokoliv nátlaku či tísně, se zněním kupní smlouvy se řádně seznámily a bez výhrad se zněním smlouvy souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
2. Záměr obce prodat předmětnou nemovitost schválilo Zastupitelstvo města Loštice na svém xx. zasedání dne xxxxxxxx. Tento záměr byl řádně vyvěšen na úřední desce obce v době od xxxxxx do xxxxxxxx. Samotný prodej a tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Loštice na svém xx. zasedání dne xxxxxxxx, usnesením č. xxxxxxxxxx.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech majících stejnou platnost. Jedno vyhotovení této smlouvy s úředně ověřenými podpisy kupujícího bude předloženo katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí a ze zbylých dvou stejnopisů smlouvy obdrží každý účastník po jednom vyhotovení.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha – Geometrický plán č. XXXXXXXXXXXX.

V xxxxxxxxxxxxxxxx dne

V xxxxxxxxxxxxxxxx dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího: