

Kupní smlouva,

uzavřená podle ustanovení § 2079, § 2135, § 1761, § 2140 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Obec Žatčany

se sídlem: Žatčany 125, 664 53 Újezd u Brna

IČO: 00282944

zastoupena starostou Ing. Františkem Poláčkem

na straně jedné jako **prodávající** (dále v textu jen „**prodávající**“),

a

Pan

r.č.

Bytem

na straně druhé jako **kupující** (dále v textu jen „**kupující**“),

Prodávající a kupující mohou být pro účely Smlouvy označováni společně jako **smluvní strany** nebo kterýkoli z nich jako **smluvní strana** (dále v textu jen „**smluvní strany**“ nebo „**smluvní strana**“),

Článek I.

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví tyto nemovité věci (dále jen „nemovitost“):

- **pozemek parc. č. 3042/1** – plocha o výměře 939 m², druh pozemku: trvalý travní porost,

- **pozemek parc. č. 3042/2** – plocha o výměře 179 m², druh pozemku: trvalý travní porost vše zapsané na LV č. 10001, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, zapsaný v katastrálním území Žatčany, obci Žatčany.

2. Prodávající prodává v odst. 1 tohoto článku specifikovanou převáděnou nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví a kupující tyto nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím za stejnou cenu kupuje.

Článek II.

1. Touto Smlouvou prodávající prodává nemovitost, uvedenou v čl. I. odst. 1 této Smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **XXX,-Kč** (slovy **XXXXXX korun českých**) do vlastnictví kupujícího a kupující tuto nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví za uvedenou kupní cenu

kupuje.

Prodávající a kupující se dohodli na následujícím způsobu úhrady kupní ceny:

- Kupující uhradil první část kupní ceny ve výši 10.000 Kč na účet prodávajícího před uzavřením této smlouvy, jako tzv. kauci. Kauce se započítává na úhradu první části kupní ceny za předmět převodu.
 - Kupující se zavazuje uhradit zbývající část kupní ceny ve výši **XXX Kč** nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet prodávající č. účtu 9320641/0100, vedený u Komerční banky s tím, že jako VS platby uvede rodné číslo kupujícího.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této Smlouvy podá prodávající do 10 pracovních dnů ode dne připsání kupní ceny na účet. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnická práva k nemovitosti přejdou na kupujícího okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnických práv ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad.
 3. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv kupující 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 vlastnických práv kupující do katastru nemovitostí povolen, jinak smluvní strany odpovídají vůči sobě za škodu tím způsobenou.
 4. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv kupující podle této Kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo řízení o návrhu pravomocně zastaveno, 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 vlastnických práv kupující povolen, jinak smluvní strany odpovídají vůči sobě za škodu tím způsobenou.
 5. Nedojde-li k úhradě kupní ceny ani do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 30 dnů ode dne doručení vyznění o odstoupení od této smlouvy kupujícímu. Na úhradu smluvní pokuty je oprávněn prodávající jednostranně započíst kupujícímu složenou kauci před podpisem této smlouvy ve výši 10.000 Kč, s čímž kupující výslovně souhlasí a dává tímto souhlas k jednostrannému započtení.
 6. Daň z nabytí nemovitých věcí se hradí podle platných právních předpisů ke dni podpisu této smlouvy. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí kupující. Náklady na sepsání této smlouvy nese kupující.

Článek III.

1. Prodávající prohlašuje, že:

- a) převáděná nemovitost není zatížena žádnými dluhy, zástavními právy, věcnými břemeny, či dalšími právy, včetně předkupních práv, nájmu a jakýchkoli jiných práv ve prospěch třetích osob;
- b) mu nejsou známy restituční nároky třetích osob, jiná osoba neuplatnila své vlastnické právo k převáděné nemovitosti;
- c) mu ke dni podpisu této smlouvy není známo, že by na majetek obce či proti majetku obce bylo vedeno exekuční, vykonávací či insolvenční řízení a nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly;
- d) žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevodl ani nezatížil prodávané pozemky a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní;
- e) nezamlčel žádné vady převáděné nemovitosti, na které je povinen upozornit;
- f) že neuzavřel nájemní nebo jinou obdobnou smlouvu, na základě které, by vzniklo třetí osobě užívací právo k převáděné nemovitosti či její části.

2. Ukáží-li se některá prohlášení prodávajícího uvedená v čl. I jako nepřesná či nepravdivá a prodávající tyto vady neodstraní ani v přiměřeně dodatečně lhůtě, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a náleží mu náhrada škody, která mu v důsledku nepravdivého prohlášení prodávajícího vznikla. Kupující má v tomto případě nárok na smluvní pokutu dle článku VII. odst. 3 této kupní smlouvy.

Článek IV.

1. Kupující prohlašuje, že:

- a) že se důkladně seznámil se zněním záměru č.1/2022, který byl vyvěšen dne **XXX** na úřední desce prodávajícího a s podmínkami prodeje předmětné nemovitosti.
- b) je mu dobře znám stav, umístění, kultura a druh pozemku tvořícího předmětnou nemovitost, jejichž vlastníkem se stane na základě této smlouvy, že si tento pozemek tvořící předmětnou nemovitost důkladně prohlédl, a že je ve stavu ke dni podpisu této smlouvy do svého vlastnictví přijímá.

2. Kupující se zavazuje, že:

- a) uhradí náklady spojené s prodejem předmětné nemovitosti, tj. poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí 2.000 Kč, poměrné náklady za právní služby,

kteřá mu bude ze strany obce Źatčany vyúčtována do 30 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí;

b) bude přihlášen k trvalému pobytu na adresu rodinného domu postaveného na předmětu převodu ve lhůtě dvou měsíců od dokončení výstavby rodinného domu. Za den dokončení výstavby rodinného domu je považován den, kdy bylo ohlášeno dokončení stavby rodinného domu příslušnému stavebnímu úřadu a požádáno o přidělení čísla popisného;

c) nepřenechá rodinný dům postavený na předmětné nemovitosti ke krátkodobému pronájmu či rekreaci třetím osobám a to po dobu osmi let od provedení vkladu vlastnického práva.

d) předmětnou nemovitost nezczizí (úplatně či bezúplatně převede na jiného) a nezatíží bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího a to po dobu osmi let od provedení vkladu vlastnického práva. Smluvní strany tímto žádají katastr nemovitostí, aby toto právo zákazu zczizení a zatížení zapsal do evidence katastru nemovitostí jako právo věcné.

Článek V.

1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem nemovitosti, uvedené v čl. I. odst. 1 této Smlouvy, a kupující si předmětnou nemovitost osobně prohlédl, byl s jejím stavem seznámen a je s tímto stavem srozuměn.
2. Okamžikem převodu vlastnického práva zápisem do katastru nemovitostí dochází k předání nemovitosti.

Článek VI.

1. Kupující se zavazuje, že do dvou let od provedení vkladu vlastnického práva mu bude jakožto stavebníkovi vydáno pravomocné stavební povolení či mu bude vydán souhlas s provedením ohlášené stavby a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností. Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, a to do 1 roku od překročení této lhůty ze strany kupujícího. Stavební činností se rozumí stavební práce včetně montážní činnosti, jejímž účelem je realizace stavby rodinného domu.
2. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 5 (pěti) let ode dne podpisu této smlouvy, předložit prodávajícímu kopii kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, kterou bylo povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu. Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, a to do 1 roku od překročení této lhůty ze strany kupujícího.
3. Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné. Současně žádají, aby

katastrální úřad provedl patřičný zápis v katastru nemovitostí. Prodávající prodává předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu převodu, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, poníženou o náklady související s uzavřením nové kupní smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený shora v článku VI. odst. 1 kupní smlouvy. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět zpětného prodeje v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení předmětu zpětného prodeje ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.

4. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího.
5. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě dle článku VI. odst. 2 této smlouvy zaniká dnem faktického započetí stavebních činností podle pravomocného stavebního povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání potřebných listin apod., ponese kupující. Prodávající se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost ke splnění tohoto závazku, např. vydat kupujícímu potvrzení o zániku práva zpětné koupě.
6. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
7. Výhrada zpětné koupě podle této smlouvy se realizuje tak, že prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětu převodu nezatíženému jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení předmětu převodu je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu prodeje na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávající bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět převodu v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 30 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí. V případě, že k předmětu převodu bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu, a jejich příslušenství. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.
8. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně.

Článek VII.

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 2. písm. b) této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 2. písm. c), d) této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), pokud se ukáží jako nepravdivá ujednání uvedená v článku III. odst. 2 této smlouvy a prodávající tyto vady neodstraní ani v přiměřeně dodatečné lhůtě.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky dle čl. IV. odst. 2 písm. a) této smlouvy, pro případ prodlení se splněním své povinnosti uhradit celkové náklady spojené s prodejem předmětu převodu.
5. Splatnost výše uvedených pokut je do 30 dnů od jejich vyúčtování.

Článek VIII.

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž všechny mají povahu originálu, jedno vyhotovení bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení kupující.
2. Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným, nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.
4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem

a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Článek IX.

Schvalovací doložka

(doložka dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)

Starosta obce Žatčany svým podpisem potvrzuje, že v souladu s ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, byly z hlediska platnosti právního úkonu obce podmínky převodu vlastnického práva splněny.

Záměr obce prodat předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce obce, a to od xxxx do xxxxxx. Koupě pozemku za podmínek uvedených v této kupní smlouvě byla schválena na xx. zasedání Zastupitelstva obce Žatčany dne xxxxxxxxxxxx v bodu xxxxx, a to usnesením ve znění: „ZO schvaluje prodej nemovitého majetku, pozemku parc. č. xxxxx o výměře xxxx m², zapsaného na LV xxxxx v k. ú. xxxxx za cenu xxxx Kč/m² kupujícímu xxxxxxxx, bydliště xxxxx a pověřuje starostu obce uzavřít kupní smlouvu.“

V Žatčanech dne

.....dne.....

.....
Ing. František Poláček
 (prodávající)

.....
 xxxxxxxxxxxxxxxx
 (kupující)