

## Kupní smlouva na nemovitost č. KU-XX-2018

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

### I. Smluvní strany:

**Obec Nivnice**

**se sídlem Sídliště 1000, 687 51 Nivnice**

zastoupená Ing. Miroslavem Vykydalem, starostou obce,

a Ing. Marií Kománkovou, místostarostkou obce,

IČ: 00291170

dále jen „**Prodávající**“,

a

....(jméno, příjmení)...., r.č. ...., občan ČR, trvale bytem ....., PSČ .....

dále jen „**Kupující**“,

dále také společně jako „**Strany**“.

### I. Předmět smlouvy

a) Předmětem této smlouvy je koupě a prodej nemovitosti ve výlučném vlastnictví Prodávající:

pozemku p. č. .... druh ..... v obci Nivnice, zapsaného na LV č. 10001 pro k. ú. Nivnice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrálním pracovištěm Uherský Brod, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.

Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č. 1728-112/2018 ze dne 13. 6. 2018 vyhotoveným Geodetickou kanceláří Uh. Brod byla z pozemku p. č. .... oddělena část .... o výměře ..... m<sup>2</sup>.

**Oddělená/é část/i vytvořila/y pozemek p. č. .... druh orná půda, o celkové výměře ..... m<sup>2</sup> v k. ú. Nivnice.**

(dále jen „**Předmět prodeje**“)

b) Prodávající prohlašuje, že Předmět prodeje je v jeho výlučném vlastnictví.

c) Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu za podmínek níže uvedených nemovitost specifikovanou čl. I. a) této smlouvy a Kupující tuto nemovitost za podmínek níže uvedených od Prodávající do svého výlučného vlastnictví kupuje.

d) Prodávající dále prohlašuje, že mu nejsou známy žádné jiné okolnosti, které by bránily v nakládání s předmětem koupě.

e) **Kupující prohlašuje, že není dlužníkem Prodávající a není s ní v soudním sporu.**

- f) Koupě za podmínek této Smlouvy byla schválena zastupitelstvem obce dne....., usnesením č..... nadpoloviční většinou všech členů zastupitelstva obce.

## II. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem

- a) Kupní cena Předmětu prodeje vymezeného v čl. I. a) této smlouvy byla na základě dohody mezi Stranami stanovena na 1.450,- Kč/m<sup>2</sup> (slovy: Jedentisícčtyřistapadesát korun českých, tj. celkem .....Kč (slovy: .....)).
- b) Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Prodávající následovně:
- zálohu na kupní cenu ve výši .....,- Kč, (slovy: ..... korun českých), tj. 50 % ze sjednané kupní ceny je Kupující povinna uhradit nejpozději **do 3 měsíců od podpisu této smlouvy** na účet č. 35-3200227/0100 variabilní symbol: RČ kupujícího, vedený u Komerční banky, a.s.
  - doplatek kupní ceny, po započtení zálohy ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) a rezervační zálohy ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) bude činit .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) a bude uhrazen do 31. 8. 2019 (den předání pozemku k výstavbě) na účet č. 35-3200227/0100, variabilní symbol RČ kupujícího, vedený u Komerční banky, a.s.
- c) Obě smluvní strany se způsobem úhrady kupní ceny souhlasí a svůj souhlas stvrzují svými podpisy na této Smlouvě.
- d) V případě nezaplacení kupní ceny za stanovených podmínek je Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

## III. Prohlášení Stran

- a) Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nepozbyla vlastnictví k touto Smlouvou převáděné nemovitosti převodem na jinou osobu právnickou či fyzickou nebo přechodem na jiného vlastníka v důsledku rozhodnutí státního orgánu, popřípadě na základě jiných skutečností stanovených zákonem, ani nezatížila touto Smlouvou převáděné nemovitosti věcným břemenem, zástavním právem, či jiným závazkem, a že touto smlouvou převáděné nemovitosti nejsou předmětem práv třetích osob.
- b) Věcné právo předkupní pro Prodávající se zřizuje článkem IV této Smlouvy.
- c) Dále Prodávající prohlašuje, že nemá splatné daňové nedoplatky vůči příslušnému správci daně či jiné finanční závazky vůči územním finančním orgánům ani nedoplatky na pojistném na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném na sociální zabezpečení nebo na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, které vedou nebo by ve svém důsledku mohly vést ke zřízení zástavního práva na touto Smlouvou převáděné nemovitosti, dále že vůči ní není vedeno soudní či jiné řízení o zaplacení dlužné částky, že není vůči ní vedeno exekuční nebo insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí.

- d) Prodávající dále prohlašuje, že pozemek je určen k volnému a neomezenému přístupu a příjezdu k pozemku z místně veřejně přístupné komunikace, dále, že se pod ani nad povrchem nenacházejí žádné inženýrské sítě bránící nebo omezující Kupujícího při stavbě domu, že na pozemek nebyly vzneseny žádné restituční nároky, a že pozemek není zvláštním způsobem památkově ani archeologicky chráněn, že na pozemku není uložen žádný škodlivý odpad, že půda pozemku není kontaminovaná,
- e) Kupující prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem převáděné nemovitosti čtením LV č. 10001 pro obec a k.ú. Nivnice, územního plánu, včetně regulativu, který je přílohou této smlouvy a v tomto stavu ho takto po důkladném zvážení a prohlídce kupuje do svého výlučného vlastnictví.

#### IV. Smlouva o zřízení předkupního práva

- a) Smluvní strany si ve smyslu ust. § 2140 OZ sjednávají předkupní právo ve prospěch obce Nivnice k pozemku p. č. ...., druh ..... v obci Nivnice, okres Uherské Hradiště, ve výměře ..... m<sup>2</sup> zapsaného na LV č. 10001, pro k. ú. Nivnice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrálním pracovištěm Uherský Brod.
- b) Předkupní právo obligačně zavazuje pouze smluvní strany, nepodléhá vkladu práva do veřejného seznamu, přechází na dědice.
- c) Předkupní právo pro pozemek p. č. ...., který je zatížen předkupním právem podle této smlouvy, se zřizuje jako závazek Kupujícího pro případ, že by nemovitou věc specifikovanou v čl. I. a) této smlouvy, chtěl jakýmkoliv způsobem zcizit (prodat, směniti, darovat), nejdříve tuto nemovitou věc nabídnout ke koupi Prodávající za stejnou kupní cenu a se stejnými podmínkami, jaké dohodl s koupěchtivým (3. osobou) k okamžiku uzavření smlouvy nebo v případě bezúplatného zcizení za cenu odpovídající ceně tržní v době podpisu smlouvy o převodu pozemku.
- d) Předkupní právo se sjednává na dobu určitou.
- e) Předkupní právo zaniká dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavbu rodinného domku, který bude na pozemku vystavěn.
- f) Smluvní strany se dohodly, že Kupující nabídne předmětný pozemek obci Nivnice písemně, přičemž pokud Prodávající do 3 měsíců od doručení písemné nabídky nevyplatí cenu pozemku, je Kupující oprávněn prodat pozemek koupěchtivému.
- g) I v případě, že předkupní právo nebude Prodávajícím uplatněno, je Kupující oprávněn převést pozemek na koupěchtivou osobu za předpokladu, že tato na sebe převezme veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, tzn., že se zaváže dodržet stejné podmínky a lhůty pro výstavbu rodinného domu na předmětném pozemku.

- h) Porušením tohoto závazku na sebe Kupující z předkupního práva přebírá odpovědnost za případnou škodu, která by Obec Nivnice mohla do budoucna v souvislosti s porušením tohoto závazku vzniknout.
- i) Pro případ, že Kupující nabídne Prodávající uplatnění předkupního práva na předmětný pozemek, si Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem .....,- Kč, slovy: ..... korun českých, Kupující je povinen smluvní pokutu zaplatit Prodávající nejpozději do ..... měsíců poté, kdy byl Prodávající k zaplacení sankce vyzván.

## V. Výhrada zpětné koupě

- a) Na požádání Prodávající je povinna Kupující převést Prodávajícímu předmět koupě zpět, a to za úplatu ve výši kupní ceny.
- b) Kupující je povinen vrátit Prodávající předmět koupě v nezhoršeném stavu a Prodávající vrátí Kupujícímu kupní cenu.
- c) Prodávající má právo žádat zpět předmět koupě dle čl. I. a) nejpozději do 3 let ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí.

## VI. Další ujednání

Smluvní strany výslovně prohlašují, že účelem této Smlouvy je zajistit pozemek pro účely výstavby rodinného domu:

- a) Kupující se zavazuje, že kolaudační rozhodnutí na rodinný domek nabude právní moci nejpozději do 5ti let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva vlastnického k pozemku podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a v téže lhůtě zřídí ve zkolaudovaném rodinném domku trvalé bydliště,
- b) Kupující se zavazuje, že v případě, kdy Prodávající vznikne škoda z důvodů nedodržení termínu výstavby, kolaudace rodinného domu a dodržení regulativu na předmětném pozemku, uhradí Prodávající tuto škodu v penězích,
- c) v případě splnění povinnosti z bodu VI. b) přísluší Kupujícímu sleva z kupní ceny ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem .....,- Kč, slovy: ..... korun českých. Uvedenou slevu má Kupující právo uplatnit ve lhůtě 3 měsíců po termínu kolaudace rodinného domu.
- d) pro případ porušení povinnosti z bodu VI. b) si Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 100,- Kč/m<sup>2</sup> za každý další započatý rok, tj. celkem .....,- Kč, slovy: ..... korun českých, Kupující je povinen smluvní pokutu zaplatit Prodávající nejpozději do 3 měsíců poté, kdy byl Prodávající k zaplacení sankce vyzván,

**Ujednání o smluvní pokutě se však nevztahuje na případ, kdy ke kolaudaci rodinného domu nedošlo ve stanovené lhůtě z důvodů a které mají příčinu v okolnostech, které prokazatelně nejsou dány zaviněním na straně Kupujícího a které mají příčinu v okolnostech, které při nejlepší vůli nebyl Kupující schopen ovlivnit a nebo byly způsobeny zásahem vyšší moci. Za takové důvody se nepovažují finanční problémy Kupujícího.**

Změnu či zánik těchto závazků lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

- a) Kupující nabude vlastnického práva k Předmětu prodeje provedením vkladu vlastnického práva (ve prospěch Kupujícího) k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem, a to ke dni podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.
- b) Strany se dohodly, že náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za zápis vkladu do katastru nemovitostí zaplatí Kupující.
- c) Strany se dále dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí ve vztahu k převodu Předmětu prodeje dle této smlouvy bude rovněž Kupující.
- d) Podpis návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí provede Prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy a úhradě ....., a to v jednom vyhotovení, které po podpisu obdrží Kupující. Návrh podepíše obě Smluvní strany.
- e) Vyzve-li katastrální úřad Smluvní strany k tomu, aby odstranily závady návrhu na vklad, případně zamítne-li vklad do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany učinit vše, co lze po nich spravedlivě požadovat k tomu, aby došlo k naplnění smyslu této Smlouvy, tedy k převodu vlastnického práva k Předmětu prodeje z Prodávající na Kupujícího za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- f) Bez ohledu na výše uvedené má Kupující právo od této Kupní smlouvy odstoupit, jestliže nejpozději do 3 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy nedojde k vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu prodeje dle této smlouvy do katastru nemovitostí, ledaže se tak stane z důvodů na straně Kupujícího.
- g) Nebezpečí škody na Předmětu prodeje přechází z Prodávající na Kupujícího současně s vlastnickým právem.
- h) V případě odstoupení kterékoliv ze Stran od této smlouvy platí, že Strany jsou si povinny vrátit veškerá přijatá plnění ve lhůtě 10ti dnů od doručení odstoupení od této smlouvy druhé Straně, vyjma rezervační zálohy.
- i) Strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

- j) Tato smlouva je sepsána a uzavřena celkem ve 3 vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž jedno vyhotovení bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá Strana po podpisu této Smlouvy.
- k) Veškerá ustanovení této Smlouvy jsou navzájem oddělitelná, pakliže přímo z obsahu konkrétního ustanovení přímo nevyplývá, že toto konkrétní ustanovení nelze oddělit od dalšího obsahu.
- l) Strany této smlouvy se dohodly, že tuto smlouvu lze měnit po dohodě pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými všemi účastníky.
- m) Smluvní strany výslovně sjednávají, že na smluvní vztahy založené touto Smlouvou se neuplatní ust. § 1793, § 1765 odst. 1 a §1766 OZ.
- n) Práva a povinnosti zde neupravené se řídí příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- o) Účastníci této smlouvy žádají, aby byl u příslušného katastrálního úřadu pro obec a k. ú. Nivnice proveden zápis změn vlastnických práv k předmětu koupě podle čl. I. a) této smlouvy.

Nivnice, dne .....

Nivnice, dne .....

.....

Ing. Miroslav Vykydal  
starosta

.....

kupující

.....

Ing. Marie Kománková  
místostarostka

## **D O L O Ž K A**

### **podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění**

Obec Nivnice osvědčuje ve smyslu ust. § 41 odst. 1 z. č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, že prodej a koupě nemovitosti za podmínek uvedených v této Smlouvě byly schváleny Zastupitelstvem obce Nivnice na jeho zasedání dne ..... usnesením č. .... nadpoloviční většinou všech členů zastupitelstva obce, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto právního jednání.

Nivnice, .....

Ing. Miroslav Vykydal  
starosta obce