

KUPNÍ SMLOUVA

Dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, uzavřeli tito účastníci dle svého prohlášení zcela svéprávní:

obec Hat'

Lipová 357 / 86, 74716 Hat', IČ 00635511
zastoupena Martinem Baďurou, starostou
(dále též jen „Strana prodávající“)
na straně jedné jako Strana prodávající

a

[doplnit], nar. [doplnit]
bytem **[doplnit]**
(dále též jen „Strana kupující“)
na straně druhé jako Strana kupující

Strana prodávající a Strana kupující společně dále jen též „**Smluvní strany**“
tuto:

KUPNÍ SMLOUVU (dále též „**Smlouva**“)

I.

Prohlášení Strany prodávající

Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví nemovitou věc, a to:

- pozemek parc. č. [.....]– [.....], [.....], o výměře [.....] m²

vlastnické právo k nemovité věci je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (dále jen „**Příslušný katastrální úřad**“) na LV č. **933** pro obec Hat', okres Opava a katastrální území Hat' (dále jen „**Nemovitá věc**“ nebo „**Předmět koupě**“).

Strana prodávající uvádí, že účelem prodeje pozemků je výstavba rodinných domů. Rodinným domem je stavebně zcela dokončený a funkční dům včetně odkanalizování, odpovídající právním předpisům, zejména ustanovení § 13 písm. c zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dále stanovený těmito pravidly – tedy dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy slouží bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží + podkroví a procento zastavěnosti stavebního pozemku je max. 40% včetně zpevněných ploch.

Strana kupující, jež uspěla se svojí nabídkou v rámci veřejné soutěže, se zavazuje na Předmětu koupě vystavět rodinný dům ve lhůtě pěti let ode dne nabytí vlastnictví a předložit Straně prodávající kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu nebo jiný úřední dokument prokazující splnění výstavby.

II.

Předmět Smlouvy a projev vůle Smluvních stran

Předmětem Smlouvy je převod vlastnického práva k Předmětu koupě ze Strany prodávající do výlučného vlastnictví/společného jmění Strany kupující, včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství za sjednanou kupní cenu a v souladu s podmínkami dohodnutými Smlouvou.

Strana prodávající tímto prodává Straně kupující a Strana kupující tímto od Strany prodávající kupuje do výlučného vlastnictví/společného jmění Předmět koupě, který je blíže specifikován v článku I. Smlouvy.

Strana prodávající v této souvislosti prohlašuje a ujišťuje Stranu kupující, že je ke dni podpisu Smlouvy vlastníkem Předmětu koupě, že jí nejsou známy žádné překážky, ať už právní či faktické povahy, které by jí bránily v uzavření nebo splnění této Smlouvy, zejména prohlašuje, že jí není známo, že by někdo zpochybnil platnost nabývacího titulu Strany prodávající k Nemovité věci v rámci Předmětu koupě. Strana prodávající prohlašuje, že veškeré dokumenty a další ústní či písemné informace předané nebo sdělené Straně kupující v souvislosti s uzavřením této Smlouvy jsou pravdivé, úplné, správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící.

III.

Kupní cena a její vypořádání

Kupní cena Předmětu koupě byla určena tržní hodnotou Nemovité věci stanovenou znaleckým posudkem č. [.....] vypracovaným znalcem [.....], IČO: [.....], se sídlem [.....], ve výši [.....], - Kč (slovy: [.....]).

Strana kupující se zavazuje uhradit kupní cenu takto:

Kupní cena ve výši **[doplnit]**, - Kč bude uhrazena Stranou kupující v plné výši nejpozději do **90 dnů od podpisu této kupní smlouvy na bankovní účet Strany prodávající, č.ú. 1847434319/0800.**

Tímto bude celá kupní cena uhrazena. S Tímto postupem souhlasí obě Smluvní strany.

Neuhradí-li Strana kupující kupní cenu do 90 dnů od podpisu této kupní smlouvy, zaniká tímto jeho právo uzavřít tuto kupní smlouvu se Stranou prodávající.

IV.

Prohlášení o právním a faktickém stavu Předmětu koupě

Strana prodávající prohlašuje, že:

- na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná práva, právo nájmu, nebo jiná práva či povinnosti, která by Straně kupující, jakkoliv ztěžovala, omezovala, nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva vyjma omezení zapsaných na LV č. 933 v k.ú. Hať ke dni podpisu Smlouvy;

- vlastnické právo Strany prodávající k Předmětu koupě a způsob jeho užívání Stranou prodávající je v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů státní správy a samosprávy, která se vztahují k Předmětu koupě;
- ke dni uzavření Smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a není ji známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
- jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo, nebo nárok, např. na vlastnictví, nájemní právo, ve vztahu k Předmětu koupě, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
- nemá žádné nedoplatky na daních, nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoliv závazek či omezení týkající se Smlouvy, která by mohla vést k omezení práv nakládat s Předmětem koupě a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu koupě;
- k Předmětu koupě nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
- neběží žádné spory, zejména soudní, nebo spory před rozhodci, nebo rozhodčími soudy, vztahující se k Předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení u Příslušného katastrálního úřadu týkající se Předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět koupě určitým způsobem, nebo všeobecně;
- po uzavření Smlouvy nezatíží Předmět koupě závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu;
- je oprávněna Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

Strana kupující prohlašuje, že:

- je jí stav Předmětu koupě znám, že si jej před podepsáním Smlouvy prohlédla;
- je jí znám faktický a právní stav Předmětu koupě;
- se na základě této smlouvy zavazuje jako stavebník dokončit na Předmětu koupě výstavbu rodinného domu, získat právo užívat stavbu rodinného domu (nebo jiný ekvivalent tohoto práva) a doložit toto právo prodávajícímu nejpozději do 5 let od okamžiku, kdy byla podepsána kupní smlouva.
- v případě, že Strana kupující v termínu uvedeném v předchozím odstavci nedokončí na Předmětu koupě stavbu rodinného domu, nezíská právo užívat stavbu rodinného domu (nebo jiný ekvivalent tohoto práva) nebo nedoloží toto právo prodávajícímu, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč za každý započatý rok takového prodlení; smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději následující den po prodlení. Zaplacením smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo prodávajícího na náhradu případné škody v části přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokuta jsou splatné do 15 dnů ode dne jejich vyúčtování;
- v případě, že by v průběhu pětiletého období, kdy je nabyvatel (Strana kupující) pozemku ze smlouvy povinen realizovat stavbu rodinného domu a řádně tuto stavbu zkolaudovat, došlo k prodeji pozemku třetí osobě, je Strana prodávající povinna přenést všechny povinnosti vůči obci novému nabyvateli. V opačném případě náleží Straně prodávající smluvní pokuta 2 000 000,- Kč ze strany původního nabyvatele;
- seznámila se s podklady předloženými Stranou prodávající;
- je schopna uhradit kupní cenu sjednaným způsobem;

Pokud Strana kupující nesplní některý ze závazků, jež na sebe převzala v této části smlouvy, je Strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

V.

Předání Předmětu koupě

Smluvní strany se dohodly, že Strana prodávající předá Předmět koupě Straně kupující do 10 pracovních dní ode dne zápisu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující Příslušným katastrálním úřadem.

Nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Stranu kupující převzetím Předmětu koupě.

VI.

Zápis vkladu práva do katastru nemovitostí

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy jsou Smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo v této smlouvě výslovně sjednaného důvodu. Vlastnické právo k Předmětu koupě přejde na Stranu kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Příslušného katastrálního úřadu, a to s právními účinky k okamžiku, kdy bude návrh na vklad dle této smlouvy tomuto úřadu doručen.

Návrh na vklad vlastnického práva bude doručen Stranou prodávající Příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 5 pracovních dnů od připsání finančních prostředků na účet obce. Smluvní strany žádají Příslušný katastrální úřad, aby na jejím základě byly v katastru nemovitostí provedeny odpovídající zápisy.

V případě, že z jakýchkoliv důvodů Příslušný katastrální úřad řízení o návrhu na vklad podle této smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání, Smluvní strany se zavazují k součinnosti, která povede k odstranění vad tak, aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu zamítnut či vzat zpět, zavazují se smluvní strany k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepiší a uzavřou novou smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. V případě, že návrh na vklad práva vlastnického bude i přes splnění závazku Stran smlouvy dle tohoto článku pravomocně zamítnut, sjednává se právo kterékoliv ze Smluvních stran od této smlouvy odstoupit. Stejně tak je kterákoliv Smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit, nebude-li z jakéhokoliv důvodu nová smlouva uzavřena ani do 30 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu.

VII.

Daňové a poplatkové povinnosti

Náklady na smluvní dokumentaci pro účely převodu Předmětu koupě hradí Strana prodávající.

Správní poplatek za řízení o povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy hradí Strana kupující.

VIII.

Sankce a odstoupení od Smlouvy

Ukáže-li se po podpisu Smlouvy některé prohlášení Strany prodávající, uvedené v článku IV. Smlouvy jako nepravdivé, nebo bude-li Strana prodávající v prodlení se splněním kterékoliv své povinnosti, je Strana kupující oprávněna od Smlouvy odstoupit a požadovat po Straně prodávající úhradu smluvní pokuty ve výši 1 % z celkové kupní ceny.

IX.

Oznámení

Veškerá oznámení, která je podle Smlouvy zapotřebí možné činit, budou v písemné formě a mohou být učiněna osobním doručením, místně či kurýrní službou disponující poštovní licencí, nebo doporučenou poštou. Oznámení dle Smlouvy se považuje za doručené příslušnému adresátovi uvedenému níže, převzetím písemnosti adresátem při osobním doručení a třetím pracovním dnem při zaslání kurýrní službou disponující poštovní licencí či doručení doporučenou poštou. Pokud kterákoliv ze Smluvních stran využije více než jeden z výše uvedených způsobů doručování oznámení podle Smlouvy, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené druhou stranou v takový výše stanovený den, který nastane dříve. Pro účely doručování Smluvní strany uvádějí kontaktní adresy uvedené v záhlaví Smlouvy. Při prokazování doručení postačí, když odesílatel prokáže, že oznámení bylo doručeno, odesláno či zasláno způsobem popsaným v předcházejícím odstavci tohoto článku. Smluvní strany se zavazují neprodleně vzájemně informovat o jakýchkoliv změnách v údajích týkajících se kontaktních údajů Smluvních stran, nebo jejich nástupců.

X.

Salvátorská klauzule

Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních jejích ustanovení, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů České republiky.

XI.

Závěrečná ustanovení

Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí Příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

Jakýkoliv spor, který vznikne ze Smlouvy, nebo v souvislosti s ní, bude řešen jednáním mezi Smluvními stranami. Pokud Smluvní strany, poté co vynaložily přiměřené úsilí, nemohou vyřešit takový spor, bude tento řešen u věcně a místně příslušného soudu.

Obsah Smlouvy je podle zde projevené vůle stran úplný a žádný zbytek jejího obsahu nezbyvá k doplnění. Uzavřením Smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí výslovná i nevýslovná ujednání a všechny formy vzájemného dorozumění mezi Smluvními stranami a jejich předchozí vzájemná prohlášení týkající se Smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podepsáním důkladně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého bezvýhradného souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Smluvní strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána s dobrými úmysly a s plným porozuměním podmínek v ní stanoveným, a že plně souhlasí s jejím zněním.

Smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v účinném znění a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

Smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení) v účinném znění a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

Záměr prodeje nemovitostí dle této smlouvy byl schválen zastupitelstvem obce dne usnesením č. a představuje přílohu č. ... této smlouvy.

Záměr byl zveřejněn na fyzické i elektronické úřední desce obce od.... do

Prodej nemovitostí byl schválen zastupitelstvem obce dne usnesením č. a představuje přílohu č. 3 této smlouvy.

V dne

Strana prodávající
za obec Hat'
Martin Baďura
starosta obce

Strana kupující
[doplnit]

Příloha č. 2 – Usnesení č. ze dne (záměr prodeje nemovitostí)

Příloha č. 3 – Usnesení č. ze dne..... (schválení zastupitelstvem)