

(návrh) KUPNÍ SMLOUVA

číslo smlouvy:

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také jen „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

Smluvní strany

Prodávající:

Obec Střezimíř

Střezimíř 110, 257 87 Střezimíř

IČ: 00232777

zastoupená: Bc. Milošem Jelínkem, starostou

e-mail: obecstrezimir@seznam.cz

bankovní spojení: 320077349/0800

dále jen „prodávající“

a

Kupující:

jméno

trvalý pobyt

r.č.

dále jen „kupující“

PREAMBULE

Tato Smlouva se vyjma příslušných zákonných ustanovení řídí i Pravidly pro prodej pozemků (stavebních parcel) v lokalitě Střezimíř Nádraží, jež byly zpracovány pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Střezimíř, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení.

Kupující byl vybrán na základě Pravidel pro prodej stavebních pozemků v lokalitě „Střezimíř Nádraží“, která stanovují povinná a upřednostňující kritéria pro výběr zájemců, zejména závazek dodržet územní plán, závazek užívat dokončený rodinný dům k trvalému bydlení, a

dále kritéria upřednostňující rodiny s nezaopatřenými dětmi a žadatele s trvalým pobytem v obci.

I. Předmět smlouvy

1. Prodávající má ve svém výlučném vlastnictví věc nemovitou – pozemek parc. č., v katastrálním území Střezimíř, obci Střezimíř (dále jen „předmět převodu“).
2. Prodávající prodává straně Kupující Předmět převodu (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) a strana Kupující Předmět převodu (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) do svého výlučného vlastnictví/**do společného jmění manželů/** kupuje a přijímá.

II. Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena předmětu převodu činíKč (slovy:)
2. Náklady spojené s převodem vlastnického práva činí,- Kč (slovy korunčeských). Náklady spojené s převodem vlastnického práva jsou blíže specifikovány v článku VII. této Smlouvy.
3. Kupní cenu a Náklady spojené s převodem vlastnického práva se Kupující zavazuje zaplatit straně Prodávající nejpozději do 90 (slovy: devadesáti) dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami, a to na bankovní účet strany Prodávající, vedený u ČS, a.s., číslo účtu: 320077349/0800, variabilní symbol = číslo kupní smlouvy (dále jen „Účet strany Prodávající“). Kupní cena a Náklady spojené s převodem vlastnického práva se považují za uhrazené okamžikem připsání na Účet strany Prodávající.

III. Nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu

1. Strana Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu vkladem do příslušného katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu dojde v souladu s ustanovením § 1105 občanského zákoníku teprve zápisem do veřejného seznamu, kterým je v tomto případě příslušný katastr nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí dle této Smlouvy podá strana Prodávající, a to do 15 (slovy patnácti) pracovních dnů ode dne připsání Kupní ceny a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva na Účet strany Prodávající dle ujednání Článku II. této Smlouvy. Do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu bude jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými

podpisy obou smluvních stran a dvě vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva v dispozici strany Prodávající.

4. Do doby zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými projevy obsaženými v této Smlouvě vázány. Smluvní strany se současně zavazují, že jestliže by řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu bylo přerušeno, či zastaveno nebo jestliže by návrh na vklad některého práva byl zamítnut, poskytnou si do jednoho měsíce ode dne vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, které nevedlo k povolení vkladu takového práva, navzájem součinnost v takové míře a učiní takové právní jednání a opatření, aby strana Kupující nabyla vlastnické právo k Předmětu převodu zápisem do katastru nemovitostí. Poskytnutím součinnosti se rozumí také uzavření nové kupní smlouvy stejného nebo obdobného obsahu s přihlédnutím k důvodům, pro které bylo řízení o povolení vkladu přerušeno, či zastaveno nebo pro které byl návrh na vklad zamítnut.

IV. Další práva a povinnosti smluvních stran a jejich prohlášení

1. Strana Kupující prohlašuje, že stav Předmětu převodu je jí dobře znám, jakož i přístup k Předmětu převodu, a že nabývá Předmět převodu ve stavu, v jakém jej při prohlídce shledala, jak je jí tento stav znám, a jak Předmět převodu stojí a leží. Strana Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy jí byla předána veškerá existující a dostupná dokumentace související s Předmětem převodu, což strana Kupující stvrzuje svým podpisem této Smlouvy.
2. Kupující prohlašuje, že bude dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů a v případě jejich porušení nést právní následky spojené s porušením těchto obecně závazných právních předpisů.
3. Kupující se zavazuje, že na Předmětu převodu provede výstavbu objektu sloužícího k bydlení, a to **v souladu s touto Smlouvou a dále v souladu s Pravidly** prodeje stavebních pozemků v lokalitě Střezimíř Nádraží a jejich přílohami, zejména **s územním plánem** (dále jen „Objekt bydlení“).
4. Kupující se zavazuje, že **do 4 (slovy čtyř) let** ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami bude **zahájena** výstavba Objektu bydlení.
5. Kupující se zavazuje, že **do 6 (slovy šesti) let** ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami bude ukončena výstavba Objektu bydlení. Za ukončení výstavby Objektu bydlení se pro účely této Smlouvy rozumí doložení kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu.

6. Kupující se zavazuje užívat stavbu k trvalému bydlení nejméně dvou osob (trvalý pobyt dle evidence obyvatel) po dobu min. 5 let od vydání kolaudačního souhlasu.
7. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, ani žádná práva dalších osob s výjimkou těch uvedených v této Smlouvě.
8. Prodávající zajistí přístupovou komunikaci a napojení na inženýrské sítě.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva pro ně představuje platný závazek.

V. Vratka části kupní ceny

1. Pokud Kupující dokončí stavbu v souladu s územním plánem do 5 let od podpisu kupní smlouvy, obec poskytne vratku části kupní ceny ve výši 150 Kč/m². Tento motivační prvek byl schválen zastupitelstvem obce a bude realizován pouze při splnění podmínek uvedených v této Smlouvě.

Vratka bude poskytnuta na bankovní účet kupujícího na základě:

- žádosti kupujícího,
- doložení kolaudačního souhlasu,
- kontroly souladu realizované stavby s územním plánem,
- kontroly v evidenci obyvatel trvale přihlášených v obci Střezimíř.

VI. Zákaz převodu

1. Kupující nesmí převést pozemek na třetí osobu před kolaudací stavby. Porušení bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 10 % kupní ceny. Výjimku může udělit **zastupitelstvo obce** na základě odůvodněné žádosti.

VII. Daně, správní poplatky a další náklady

1. Poplatníkem případných daní a poplatků touto smlouvou neupravené, je ta osoba, které to ukládá platný právní předpis.
2. Kupující se zavazuje uhradit na účet strany Prodávající spolu s Kupní cenou i náklady spojené se zaplacením správních poplatků za provedení vkladu všech práv dle této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, náklady spojené s přípravou a sepisem této Smlouvy (popř. i další náklady spojené s převodem vlastnického práva apod.) - vše spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“.

VIII. Odstoupení od smlouvy

1. V případě nesplnění závazku strany Kupující k úhradě Kupní ceny a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva řádně a včas, tedy dle ujednání této Smlouvy, je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

2. V případě nesplnění závazku strany Kupující k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení této Smlouvy řádně a včas, je strana Prodávající oprávněna po poskytnutí náhradní lhůty ne kratší 5 (slovy pět) dnů od této Smlouvy odstoupit.
3. V případě nesplnění závazku strany Kupující, kdy ze strany Kupujícího bude na pozemku prováděna jiná výstavba, než stanoví výše specifikovaná Pravidla a tato kupní smlouva, je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
4. V případě nesplnění podmínky, že Kupující zahájí na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do 4 (slovy čtyř) let ode dne podpisu Kupní smlouvy, je strana Prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.
5. Odstoupení od této Smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení strany Prodávající od této Smlouvy straně Kupující.
6. Odstoupením od této Smlouvy se tato Smlouva ruší od počátku a obě smluvní strany se zavazují vrátit vše, co si vzájemně již poskytly na základě této Smlouvy (s výjimkou smluvních pokut či náhrad škody), a to do 15 (slovy patnácti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.
7. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Prodávající (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese strana Kupující.

IX. Smluvní pokuty

1. V případě, že nebude ukončena výstavba Objektu bydlení na pozemku do doby dle této Smlouvy, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: Jednostotísíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení, a to až do celkové výše smluvní pokuty 400 000 Kč (slovy: čtyřístatisíc korun českých). Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do katastru nemovitostí.
2. V případě, že strana Kupující nezahájí na Pozemku výstavbu Objektu k bydlení do 4 (čtyř) let ode dne podpisu Kupní smlouvy, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: Jedno sto tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení se započatím výstavby Objektu bydlení.
3. Porušení povinnosti dodržet při výstavbě územní plán dle této smlouvy a Pravidel bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 10 % kupní ceny.

4. Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy strany Prodávající straně Kupující, a to na účet sdělený ve výzvě.
5. Ujednání této Smlouvy týkající se smluvních pokut a jejich splatnosti zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této Smlouvy.
6. Odstoupením od této Smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu a na náhradu škody.
7. Ujednání týkající se smluvních pokut dle této Smlouvy nevylučuje ani neomezuje nárok kterékoli smluvní strany na případnou náhradu škody, způsobenou v souvislosti s porušením povinnosti, na kterou se vztahují smluvní pokuty dle této Smlouvy; smluvní strany tím vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

X. Předání Předmětu převodu

1. Strana Prodávající se se stranou Kupující dohodla, že nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí a následné výzvy strany Kupující straně Prodávající, předá strana Prodávající straně Kupující Předmět převodu.
2. Předání bude provedeno v místě Předmětu převodu a současně bude sepsán písemný protokol o předání a převzetí Předmětu převodu.

XI. Společná ujednání

1. Pokud není v předchozích částech této Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné body společných ustanovení.
2. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
3. V případě sporů souvisejících s touto Smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.
4. Smluvní strany se zavazují:
 - a. vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Smlouvy;
 - b. vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Smlouvy.
5. Pokud kterékoliv ujednání této Smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné; stane se neplatným či nevynutitelným; bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem; tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ujednání této Smlouvy nebo jejích částí.

6. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této Smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ustanoveních § 2132 až § 2157 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových zpráv.
7. Na základě této Smlouvy Smluvní strany žádají, aby byl proveden vklad práv do veřejného seznamu katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu Středočeského kraje, Katastrální pracoviště Benešov.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy je určeno pro příslušný katastrální úřad. Dále strana Prodávající obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy a strana Kupující jedno vyhotovení této Smlouvy po podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na základě pravdivých údajů a tuto skutečnost stvrzují svými vlastnoručními podpisy níže.

Ve Střezimíř dne.....

Bc. Miloš Jelínek, starosta

V.....dne.....

kupující