



OBEC MLADOTICE

Mladotice 14, 331 41 Kralovice

KUPNÍ SMLOUVA
spolu se zřízením předkupního práva, práva výhrady zpětné koupě a zákazu
zcizení a
zatížení věci jako práv věcných

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

obec Mladotice

Se sídlem Mladotice č.p. 14, 331 41 Kralovice
IČ: 00258121
Zastoupená panem Jiřím Záhrobským, starostou

na straně jedné jako prodávající a oprávněná z předkupního práva, z výhrady zpětné koupě a ze zákazu zcizení a zatížení věci jako práv věcných (dále jen „**prodávající**“ nebo „**oprávněná**“)

a

.....**Jméno a příjmení kupujícího/kupujících**.....

Rodné číslo.....

Bytem.....

na straně druhé jako kupující a povinný/í z předkupního práva, z výhrady zpětné koupě a ze zákazu zcizení a zatížení věci jako práv věcných (dále jen „**kupující**“ nebo „**povinný/í**“)

tuto kupní smlouvu dle ustanovení § 2079 a násl., dle ustanovení § 2144, dle ustanovení § 2138 a dle ustanovení § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)

Článek 1

Úvodní ustanovení

- (1) Kupující podal/i dne žádost o koupi pozemku pro výstavbu rodinného domu v lokalitě Nové Mladotice (dále jen „**žádost**“), a to v souladu se záměrem prodeje pozemků obce ze dne, který byl zveřejněn na úřední desce obce a na obecních webových stránkách (dále jen „**záměr**“), a kterým je/jsou kupující vázán/i.
- (2) Žádost se týká pozemku
- (3) Zastupitelstvo obce rozhodlo o schválení prodeje pozemku kupujícímu/kupujícím na veřejném zasedání zastupitelstva obce Mladotice dne

- (4) Smluvní strany dne uzavřely rezervační smlouvu, ve které se kupující zavázal/i uzavřít ve lhůtě do jednoho měsíce od doručení výzvy k jejímu uzavření kupní smlouvu k pozemku.
- (5) Tato smlouva se uzavírá ke splnění povinnosti sjednané v rezervační smlouvě (odst. 4).

Článek 2 Předmět převodu

- (1) Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek p. č. o výměře m², druh pozemku orná půda, v katastrálním území Mladotice, obec Mladotice, zapsaný na listu vlastnictví (LV) číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice (dále jen „**pozemek**“).
- (2) Prodávající převádí touto smlouvou pozemek, tedy pozemek p. č. o výměře m², druh pozemku orná půda, v katastrálním území Mladotice, obec Mladotice, zapsaný na listu vlastnictví (LV) číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dále uvedenou kupní cenu kupujícímu/kupujícími a kupující pozemek se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dále uvedenou kupní cenu kupují a nabývá/nabývají do svého výlučného vlastnictví/společného jmění manželů/do spoluvlastnictví, a to každý o velikosti spoluvlastnického podílu

Článek 3 Prohlášení smluvních stran

- (1) Prodávající prohlašuje, že na pozemku nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva, věcná břemena, či jiné právní závady či závazky.
- (2) Prodávající prohlašuje, že na pozemku se nacházejí přípojky inženýrských sítí (elektrická energie, rozvod plynu, pitná voda a splašková kanalizace), které tvoří příslušenství pozemku.
- (3) Prodávající prohlašuje, že pozemek je určen v souladu s územním plánem obce k výstavbě rodinného domu a prodávající pozemek převádí kupujícímu/m za účelem výstavby rodinného domu.
- (4) Kupující prohlašuje/prohlašují, že byl/i v rozsahu jím/jimi požadovaném seznámen/i s aktuálním faktickým stavem pozemku, k němuž nemá/nemají výhrady.
- (5) Kupující dále prohlašuje/prohlašují, že si pozemek dobře prohlédl/i, jakož i přístup k němu a jeho stav je mu/jim dobře znám.
- (6) Kupující výslovně prohlašuje/prohlašují, že byl/i prodávajícím seznámen/i s územním plánem obce a s tím, že pozemek je v souladu s územním plánem obce určen k výstavbě rodinného domu.

Článek 4

Kupní cena

- (1) Prodávající v záměru stanovil kupní cenu na **1 050,- Kč/m²** pozemku včetně DPH. Celková výměra pozemku činí m², celková kupní cena činí ,- **Kč** (slovy:korun českých) včetně DPH. Na tuto kupní cenu se započítává zaplacený rezervační poplatek, takže kupní cena po odečtení rezervačního poplatku činí,- Kč (slovy:korun českých) včetně DPH.
- (2) Kupující se zavazuje/í kupní cenu sníženou o rezervační poplatek ve výši,- Kč (slovy:korun českých) včetně DPH zaplatit prodávajícímu najednou na účet prodávajícího č. ú. 5221371/0100 nejpozději do 60 (šedesáti) dnů po podpisu této smlouvy smluvními stranami. Kupní cena se považuje za uhrazenou až jejím připsáním na shora uvedený účet prodávajícího.
- (3) Pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny si prodávající vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.
- (4) Prodávající a kupující prohlašují, že se shora uvedeným způsobem úhrady kupní ceny souhlasí.

Článek 5

Povinnosti kupujícího/kupujících

- (1) Kupující se zavazuje/zavazují, že nejpozději do dvou let od uzavření této smlouvy získají pravomocné stavební povolení k výstavbě rodinného domu.
- (2) Kupující se zavazuje/zavazují na pozemku vystavět a dokončit rodinný dům, a to do 5 (pěti) let od získání pravomocného stavebního povolení. Dokončením se rozumí přidělení čísla popisného a kolaudace rodinného domu.
- (3) Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je/jsou povinen/povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) v případě, že poruší povinnost podle odstavce 2.
- (4) Kupující je/jsou povinen/povinni v případě zcizení pozemku zavázat nabyvatele ke stejným povinnostem, jaké má/mají kupující podle odstavců 1 a 2.

Článek 6

Předkupní právo

- (1) Smluvní strany se dohodly na vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, a to na zřízení předkupního práva k pozemku ve prospěch prodávajícího jako oprávněného, a to jako práva věcného dle ustanovení § 2144 občanského zákoníku.

- (2) Předkupní právo se sjednává i pro případy bezúplatného způsobu zcizení pozemku.
- (3) V případě, že by chtěl/i kupující převést vlastnické právo k pozemku, vzniká kupujícímu/kupujícím, jako povinnému/povinným, povinnost nabídnout pozemek prodávajícímu, jako oprávněnému ke koupi, a to za kupní cenu ve výši celkové kupní ceny podle čl. 4 odst. 1 (tj. před odečtením rezervačního poplatku), a to i v případě, že dojde ze strany kupujícího/kupujících k jakémukoliv zhodnocení pozemku.
- (4) Povinnost kupujícího/kupujících, jako povinného/povinných, nabídnout prodávajícímu, jako oprávněnému, uzavření kupní smlouvy, dospěje podáním žádosti o písemný souhlas se zcizením pozemku. Nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku s tím, že prodávajícímu jako oprávněnému nelze v předloženém návrhu stanovit a vynucovat po něm splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této smlouvy, zejména, nikoli však výlučně, jinou výši kupní ceny.
- (5) Prodávající, jako oprávněný, je povinen v případě zájmu o odkoupení pozemku do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy mu byla doručena nabídka, uzavřít s kupujícím/i jako povinným/i kupní smlouvu a zaplatit kupní cenu, a to prostřednictvím zajišťovací úschovy peněz u notáře nebo advokáta.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to do doby dokončení výstavby základové desky rodinného domu na pozemku, na základě příslušným stavebním úřadem vydaného pravomocného stavebního povolení, či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na pozemku, znějící na kupujícího/kupující (povinného/povinné) jako stavebníka/y, nejdéle však na dobu 5 (pěti) let od uzavření této smlouvy.
- (7) Kupující jako povinný/í je/jsou oprávněn/i po zániku předkupního práva k pozemku, požádat prodávajícího, jako oprávněného, o vystavení písemného potvrzení o zániku předkupního práva, a požádat o jeho výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem předkupního práva z katastru nemovitostí hradí kupující (povinný/í).
- (8) Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se zřizuje bezúplatně.

Článek 7 Výhrada zpětné koupě

- (1) Smluvní strany se dále dohodly na vedlejších ujednání při této kupní smlouvě spočívajícím ve zřízení výhrady zpětné koupě ve prospěch prodávajícího jako oprávněného.
- (2) Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné dle ustanovení § 2138 občanského zákoníku.

- (3) Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu/kupujícím jako povinnému/povinným povinnost převést na požádání pozemek prodávajícímu jako oprávněnému za kupní cenu ve výši celkové kupní ceny podle čl. 4 odst. 1 (tj. před odečtením rezervačního poplatku) za dále uvedených podmínek zpět.
- (4) Právo zpětné koupě může prodávající jako oprávněný uplatnit za splnění podmínky, že do dvou let nebude vydáno příslušným stavebním úřadem pravomocné stavební povolení, či účinný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na pozemku, znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, nebo nebude do tří let dokončena na základě uvedeného pravomocného stavebního povolení, či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na pozemku, znějící na kupujícího/kupující (povinného/povinné) jako stavebníka/y, výstavba základové desky rodinného domu na pozemku.
- (5) Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající jako oprávněný uplatnit písemnou formou u kupujícího/kupujících jako povinného/povinných. Žádost musí obsahovat všechny podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku s tím, že kupujícímu/kupujícím, jako povinnému/povinným, nelze v předloženém návrhu stanovit a vynucovat po nich splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této smlouvy, zejména, nikoli však výlučně, jinou výši kupní ceny.
- (6) Kupující jako povinný/povinní je/jsou povinen/povinni do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy mu/jim byla doručena žádost prodávajícího jako oprávněného (viz. výše), uzavřít s prodávajícím, jako oprávněným, kupní smlouvu; kupní cena na základě této kupní smlouvy bude uhrazena prostřednictvím zajišťovací úschovy peněz u notáře nebo advokáta.
- (7) Kupující jako povinný/povinní je/jsou povinen/povinni vrátit prodávajícímu, jako oprávněnému, pozemek v nezhoršeném stavu. Kupující nemá/nemají nárok na náhradu za náklad, který vynaložil/i na jakékoliv zhodnocení pozemku, ani za mimořádný náklad, který vynaložil/i na jeho zachování.
- (8) Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku dokončení výstavby základové desky rodinného domu na pozemku, nejdéle však uplynutím 5 (pěti) let od uzavření této smlouvy.
- (9) Kupující jako povinný/povinní je/jsou oprávněn/i, po zániku výhrady zpětné koupě k pozemku, požádat prodávajícího, jako oprávněného, o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě, a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující (povinný/povinní).
- (10) Smluvní strany se dohodly, že právo výhrady zpětné koupě se zřizuje bezúplatně.
- (11) Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice kupujících.

Článek 8 Zákaz zcizení a zatížení pozemku

- (1) Prodávající a kupující tímto zřizuje/zřizují ve smyslu ustanovení § 1761 občanského zákoníku k pozemku, zákaz zcizení a zatížení pozemku bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jako oprávněného, a to jako právo věcné.
- (2) Kupující jako povinný/povinná nesmí po dobu trvání zákazu zcizení bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jako oprávněného, žádným způsobem převést vlastnické právo k pozemku, ať již úplatně, či bezúplatně. Zákaz zcizení se nevztahuje na uplatnění předkupního práva prodávajícího, jako oprávněného, dle ustanovení čl. 6 ani na uplatnění práva zpětné koupě dle čl. 7.
- (3) Kupující, jako povinný/povinná, nesmí po dobu trvání zákazu zatížení bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jako oprávněného, zatížit pozemek žádným věcným právem uvedeným v občanském zákoníku.
- (4) Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu určitou, a to na dobu do dokončení výstavby základové desky rodinného domu na pozemku na základě příslušným stavebním úřadem vydaného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na pozemku znějící na kupujícího (povinného/povinné) jako stavebníka/y, nejdéle však na dobu 5 (pěti) let od uzavření této smlouvy. Smluvní strany shodně prohlašují, že jejich zájem na zřízení zákazu zcizení a zatížení k pozemku, považují vzhledem k zájmu prodávajícího na včasné a řádné výstavbě rodinného domu na pozemku, dle svého nejlepšího vědomí, za hodný právní ochrany a neodporující dobrým mravům, ani veřejnému pořádku.
- (5) Kupující, jako povinný/í, je/jsou oprávněn/i po zániku zákazu zcizení a zatížení k pozemku požádat prodávajícího, jako oprávněného, o vystavení písemného potvrzení o zániku zákazu zcizení a zatížení, a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí hradí kupující (povinný/povinná).
- (6) Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení se zřizuje bezúplatně.

Článek 9 Ostatní ujednání

- (1) Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Prodávající je tedy oprávněn požadovat vedle zaplacení smluvní pokuty i náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

- (2) Smluvní strany se dohodly na tom, že převod vlastnického práva k pozemku, zřízení předkupního práva k pozemku, zřízení výhrady zpětné koupě k pozemku, a zřízení zákazu zcizení a zatížení k pozemku, mají charakter neoddělitelného právního jednání.
- (3) Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu. Věcněprávní účinky dle této smlouvy nastanou vkladem do katastru nemovitostí. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
- (4) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv; uveřejnění zajistí prodávající.
- (5) Na základě této smlouvy se zapíše na příslušný list vlastnictví vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, vklad vlastnického práva. Dále se na základě této smlouvy zapíše na příslušný list vlastnictví vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice vklad předkupního práva, práva výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení.
- (6) Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí kupující. Náklady spojené s vypracováním této smlouvy a návrhu na vklad uhradí prodávající.
- (7) Pro případ, že katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad na základě této smlouvy nebo jej zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se smluvní strany k bezodkladnému zjednání nápravy, a odstranění veškerých případných nedostatků, případně k uzavření nové smlouvy, která bude obsahovat vůli smluvních stran vyjádřenou v této smlouvě.
- (8) Smluvní strany si sjednávají odkladací podmínku pro převod vlastnického práva k pozemku, spočívající v úhradě celkové kupní ceny (snížené o rezervační poplatek). O splnění této podmínky vydá prodávající pro potřeby řízení o povolení vkladu potvrzení. Proávající je povinen podat návrh na povolení vkladu vlastnického práva, i dalších práv podle této smlouvy do sedmi (7) pracovních dnů od splnění sjednané podmínky.

Článek 10 Závěrečná ujednání

- (1) Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pro potřeby prodávající bude použito jedno (1) vyhotovení, pro potřeby kupujících budou použita dvě (2) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude použito pro potřeby příslušného katastrálního úřadu. Všechna podepsaná vyhotovení mají právní účinky originálu.
- (2) Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možné učinit pouze v písemné formě.
- (3) Vztahy mezi smluvními stranami v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

- (4) V případě, že se některá ustanovení této smlouvy ukážou být, či se stanou neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují takováto neplatná ustanovení nahradit ustanoveními, která nejlépe odpovídají původnímu obsahu a smyslu nahrazovaných neplatných ustanovení.
- (5) Zástupce prodávající obce prohlašuje, že pro prodej parcely číslo byly splněny všechny podmínky stanovené zákonem 128/2000 Sb. Prodej byl schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce Mladotice dne unesením číslo, včetně zřízení předkupního práva, zákazu zcizení a zatížení věci jako práv věcných a práva výhrady zpětné koupě.
- (6) Smluvní strany této smlouvy vyjádřily svou vážnou vůli a prohlašují, že nikdo nevyužil cizí tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti. Na důkaz shora uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Mladoticích dne	V.....dne.....
prodávající	kupující
	kupující