

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Obec Násedlovice

IČO 00285153

se sídlem Násedlovice č.p. 129, 696 36 Násedlovice
zastoupena Vojtěchem Kopečkem, starostou obce
(dále jen jako „Prodávající“)

a

.....

nar.:

bytem:

(dále jen jako „Kupující“)

společně také jen jako „smluvní strany“, samostatně také jen jako „smluvní strana“
tuto

Kupní smlouvu
(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

| Pozemek p.č. | Výměra | Druh pozemku |
|--------------|----------------------|-----------------|
| | m ² | orná půda (ZPF) |

/specifikace Předmětu koupě bude upravena dle výběru pozemku/

nacházejícího se v k.ú. a obci Násedlovice, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov na LV č. 10001, dále bude tento pozemek, včetně jeho součástí a příslušenství, práv a povinností, označován jen jako „Předmět koupě“.

II.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí vyznačeno, nepřevedla Předmět koupě na jinou osobu a prohlašuje, že je oprávněna s Předmětem koupě volně nakládat.
2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti.

3. Kupující byl seznámen se všemi zápisy u Předmětu koupě na výše uvedeném listu vlastnictví v katastru nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy a prohlašuje, že nebrání převodu Předmětu koupě dle této smlouvy na Kupujícího. Kupující bere výslovně na vědomí, že je Předmět koupě veden v katastru nemovitostí pod způsobem ochrany – zemědělský půdní fond. Tuto skutečnost stvrzují smluvní strany podpisy této smlouvy.
4. Prodávající seznámila Kupujícího se stavem Předmětu koupě a Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl, je mu znám jeho stav, neboť se o něm přesvědčil na místě samém a na Prodávající si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti Předmětu koupě, jeho součástí a příslušenství a neshledal na Předmětu koupě žádné vady, na které by nebyl upozorněn Prodávající.
5. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu koupě dle této smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
6. Prodávající dále prohlašuje, že jí nejsou známy žádné vady Předmětu koupě, na které by měla Kupujícího upozornit a též Kupujícího neujistila o zvláštních vlastnostech Předmětu koupě, ani o tom, že by Předmět koupě neměl žádné vady.
7. Současně Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy Předmětem koupě nezajišťuje závazky své či závazky třetích osob, a že nedošlo k přenechání užívání Předmětu koupě třetím osobám. Prodávající dále prohlašuje, že s Předmětem koupě nejsou spojeny žádné dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku, a pokud ano, pak je Kupující nepřebírá. Prodávající se zavazuje uchovat Předmět koupě ve stavu, tak jak je uvedeno v článku I. této Smlouvy.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují a svými podpisy na této Smlouvě potvrzují, že při této Smlouvě nebylo dohodnuto ani ústně ani písemně žádné vedlejší ujednání ve smyslu ustanovení § 2132 – 2157 občanského zákoníku.
9. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět koupě není předmětem zejména žádného rozhodnutí příslušného soudu, správního úřadu, na základě kterého by Prodávající vznikla povinnost Předmět koupě zcizit, vydat nebo by jí bylo zamezeno provádět jiné právní úkony. Prodávající prohlašuje že, na její straně nejsou dány podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkurzu nebo povolení oddlužení ve smyslu příslušného zákona a že její vlastnické právo k Předmětu koupě, jak je v této smlouvě popsáno, není ohroženo probíhajícími nebo hrozícími soudními spory či jinými řízeními např. (správními, daňovými apod.), kterými by mohlo být zpochybněno nebo omezeno její vlastnické právo k Předmětu koupě, jak je v této smlouvě popsáno, a které by Kupujícímu jako budoucímu vlastníku Předmětu koupě bránily ve výkonu vlastnického práva nebo jej ve výkonu tohoto práva omezovaly.
10. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu pro převod Předmětu koupě, a že jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti. Kupující prohlašuje, že je schopen dostát svým závazkům z této smlouvy, tj. zejména ve sjednané lhůtě uhradit dohodnutou kupní cenu Předmětu koupě.
11. Prodávající prohlašuje, že jejím záměrem je touto Smlouvou úplatně převést Předmět koupě Kupujícímu do jeho vlastnictví a Kupující prohlašuje, že ho záměrem je touto Smlouvou nabýt Předmět koupě do svého vlastnictví od Prodávajícího. Za tímto účelem uzavírají smluvní strany tuto Smlouvu.

III.

Převod vlastnického práva

Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, za níže uvedenou kupní cenu v čl. IV. této Smlouvy a převádí vlastnické právo k Předmětu koupě na Kupujícího.

Kupující touto Smlouvou kupuje od Prodávajícího Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu kupní cenu ve výši a způsobem uvedeným v čl. IV. této Smlouvy.

IV.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena Předmětu koupě činí,- Kč za 1 m² převáděného pozemku (včetně DPH), tj. celkem.....,- Kč bez DPH, z toho DPH 21% činí,- Kč, tedy celkem,-**Kč** (slovy: korun českých), dále jen „**Kupní cena**“.
2. Minimální kupní cena za Předmět koupě byla stanovena Zastupitelstvem obce Násedlovice dne 19.11.2024, a to na základě Znaleckého posudku o ceně pozemků č. 3391/2024 vypracovaného Ing. arch. Zdeňkem Michálkem, znalcem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady.
3. Kupní cena za Předmět koupě byla navržena Kupujícím ve výběrovém řízení a je vyšší než cena, která byla stanovena Zastupitelstvem obce Násedlovice dne 19.11.2024 a je vyšší než cena v místě a čase obvyklá, určená na základě výše uvedeného Znaleckého posudku.
4. Kupní cena za Předmět koupě bude Kupujícím uhrazena bezhotovostně na účet Prodávajícího č.ú.: 10825671/0100, vedený u Komerční banky, a.s., a to do 90 dnů od podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Uhrazením Kupní ceny je myšleno připsáním celé částky Kupní ceny na výše uvedený účet Prodávajícího.
5. V případě, že Kupující poruší svůj závazek uhradit Kupní cenu v celkové výši a způsobem uvedeným výše v odst. 1. a 4. tohoto článku Smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů od uplynutí sjednané splatnosti, je Prodávající oprávněna od této Smlouvy písemně odstoupit. Odstoupení je účinné doručením jeho písemného vyhotovení Kupujícímu a Smlouva se pak ruší od jejího počátku. Závazek Kupujícího uhradit Kupní cenu bude splněn připsáním celé částky Kupní ceny uvedené v odst. 1. tohoto článku Smlouvy na výše uvedený účet Prodávajícího.

V.

Ostatní ujednání

1. Vlastnictví k Předmětu koupě nabývá Kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy. Riziko škody a nebezpečí nahodilé zkázy Předmětu koupě přejde na Kupujícího dnem předání Předmětu koupě Kupujícímu. O předání Předmětu koupě jsou smluvní strany povinny sepsat předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami. V případě, že Kupující odmítne Předmět koupě převzít a v této souvislosti podepsat předávací protokol, bude mu tento předávací protokol odeslán

- na adresu jeho bydliště uvedenou v záhlaví této Smlouvy a za den předání Předmětu koupě se pak považuje den předání tohoto předávacího protokolu k poštovní přepravě.
2. Kupující uděluje touto Smlouvou Prodávajícímu plnou moc k podání návrhu na vklad vlastnického práva a dalších práv sjednaných v této Smlouvě do katastru nemovitostí. Tento návrh bude Prodávající příslušnému Katastrálnímu úřadu podán nejpozději do 5ti pracovních dnů od uhrazení celé Kupní ceny, jak byla ujednána v čl. IV odst. 1. této Smlouvy, za Předmět koupě, níže popsané kauce dle čl. V. odst. 15 této Smlouvy a níže popsaného správního poplatku spojeného s tímto zápisem do katastru nemovitostí. Správní poplatek spojený se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí ve výši **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) hradí Kupující. Tento se zavazuje uhradit tak, že jej uhradí na účet Prodávajícího uvedený v čl. IV. odst. 4 této Smlouvy spolu s Kupní cenou a Prodávající jej následně uhradí za Kupujícího spolu s návrhem na vklad příslušnému Katastrálnímu úřadu v souladu s touto Smlouvou.
 3. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv či jiných práv 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 či jiných práv do katastru nemovitostí povolen.
 4. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv či jiných práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují do třiceti dnů od právní moci takového rozhodnutí uzavřít novou smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této Smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnických práv či jiných práv povolen.
 5. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že Předmět koupě bude určen pro výstavbu rodinného domu Kupujícího (dále také jen „**Stavba**“) splňujícího následující podmínky:
 - A) uliční čára je stanovena ve vzdálenosti 5 m od hranice Předmětu koupě,
 - B) vytvoření minimálně dvou parkovacích stání pro osobní automobily na Předmětu koupě,
 - C) výšková hladina rodinného domu – výška střechy od rostlého terénu max. 9 m,
 - D) nepřípustné druhy zástavby – mobilheim, maringotka apod.
 6. Kupující se touto Smlouvou zavazuje, že podá ve smyslu platných právních předpisů příslušnému stavebnímu úřadu (či jinému věcně a místně příslušnému správnímu úřadu dle platných právních předpisů) žádost o povolení Stavby a získá souhlas od tohoto příslušného stavebního úřadu s provedením stavebního záměru Stavby, jak je níže popsána, na Předmětu koupě či jiný obdobný doklad stejného nebo obdobného významu na realizaci Stavby (dále jen „**doklad povolující realizaci Stavby**“), a to nejpozději **do 3 let** ode dne odevzdání Předmětu koupě. O splnění této povinnosti je Kupující povinen bezodkladně informovat Prodávajícího a předložit jí i originální doklad povolující realizaci Stavby. V případě, že Kupující takový doklad povolující realizaci Stavby v uvedené lhůtě nezíská, je Prodávající oprávněna od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak a smluvní strany jsou povinny vrátit si neprodleně poskytnutá plnění. Odstoupení od Smlouvy dle tohoto odstavce Smlouvy je účinné jeho doručením Kupujícímu a Smlouva se pak ruší od jejího počátku. Předmět koupě bude předán Prodávající v původním stavu, tedy vyklizený po odstranění veškerých staveb (i rozestavěných), po odstranění veškerých stavebních hmot a odpadů, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. V případě porušení závazku získat doklad povolující realizaci Stavby na Předmětu koupě do 3 let ode dne odevzdání Předmětu koupě je Kupující

povinen Prodávající zaplatit smluvní pokutu ve výši **200.000,- Kč**. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena ostatní ustanovení této Smlouvy.

7. Kupující se zavazuje, že nejpozději **do 8mi let** ode dne odevzdání Předmětu koupě dle této Smlouvy předloží Prodávající originální výpis z katastru nemovitostí nebo jiný doklad stejného nebo podobného významu, na kterém bude veden Předmět koupě, ze kterého bude dále vyplývat, že součástí předmětného pozemku, uvedeného v čl. I. této Smlouvy (Předmětu koupě) či nově vzniklého pozemku, který vznikl oddělením z Předmětu koupě, je jeho součástí budova s číslem popisným (stavba rodinného domu) - objekt k bydlení ve vlastnictví Kupujícího (dále jen „**výpis LV**“). V případě, že Kupující ve výše uvedené lhůtě 8mi let takový výpis LV Prodávající nepředloží, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak, a smluvní strany jsou povinny vrátit si neprodleně poskytnutá plnění. Odstoupení od Smlouvy dle tohoto odstavce Smlouvy je účinné jeho doručením Kupujícímu a Smlouva se pak ruší od jejího počátku. Předmět koupě bude předán Prodávající v původním stavu, tedy vyklizený po odstranění veškerých staveb (i rozestavěných), po odstranění veškerých stavebních hmot a odpadů, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. V případě porušení závazku předložit výpis LV dle tohoto článku Smlouvy ze strany Kupujícího Prodávajícímu nejpozději do 8mi let ode dne uzavření této Smlouvy je Kupující povinen Prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši **200.000,- Kč** za každý i započatý kalendářní rok se splněním této povinnosti. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena ostatní ustanovení této Smlouvy.
8. V případě porušení závazku předat Předmět koupě Prodávajícímu v původním stavu, tedy vyklizený po odstranění veškerých staveb (i rozestavěných), po odstranění veškerých stavebních hmot a odpadů nejpozději do 180 dnů ode dne doručení odstoupení od této Smlouvy je Kupující dále povinen Prodávající zaplatit smluvní pokutu ve výši **250.000,- Kč** (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých). Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
9. Kupující se zavazuje, že Předmět koupě nepřevéde bez písemného souhlasu Prodávajícího na třetí osobu po dobu osmi let od uzavření této Smlouvy. V případě, že poruší tento závazek, zaplatí Prodávající smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý m² Předmětu koupě, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
10. V případě, že bude Prodávajícímu ve lhůtě **osmi let** ode dne uzavření této Smlouvy zjištěno, že Kupující v rámci žádosti o prodej Předmětu koupě uvedl v čestném prohlášení, které bylo součástí žádosti Kupujícího nepravdivé údaje, a na základě takových nepravdivých údajů Prodávající uzavřel tuto Smlouvu s Kupujícím je Prodávající oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak, a smluvní strany jsou povinny vrátit si neprodleně poskytnutá plnění. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. Odstoupení od Smlouvy dle tohoto odstavce Smlouvy je účinné jeho doručením Kupujícímu a Smlouva se pak ruší od jejího počátku. Předmět koupě bude předán Prodávajícímu v původním stavu, tedy vyklizený po odstranění veškerých staveb (i rozestavěných), po odstranění veškerých stavebních hmot a odpadů. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena ostatní ustanovení této Smlouvy.
11. V případě, že Kupující v rámci žádosti o prodej Předmětu koupě uvedl v čestném prohlášení, které bylo součástí žádosti Kupujícího nepravdivé údaje, a na základě takových nepravdivých údajů Prodávající uzavřela tuto Smlouvu s Kupujícím, zaplatí Kupující Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** za každý m² Předmětu koupě, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

12. Kupující se zavazuje, že nejpozději do **6 měsíců** od zápisu Stavby do katastru nemovitostí ohlásí v této Stavbě své trvalé bydliště a toto bydliště zde ponechá min. **tři roky** od zápisu Stavby do katastru nemovitostí. V případě, že poruší tento závazek, je Kupující povinen Prodávající zaplatit smluvní pokutu ve výši **200.000,- Kč** (Právo na náhradu škody tím není dotčeno).
13. Kupující se zavazuje v případě vzniku škody na majetku obce Násedlovice v souvislosti s výstavbou rodinného domu na nabývaném Předmětu koupě zaplatit vzniklou škodu v plné výši a smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý případ poškození majetku obce Násedlovice. Na úhradu smluvní pokuty a způsobené škody dle této Smlouvy může Prodávající použít složenou vratnou kauci formou jednostranného zápočtu.
14. Smluvní pokuty dle této Smlouvy, jakož i náhrada škody dle této Smlouvy, jsou splatné ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícím k úhradě smluvní pokuty či pokut, či k úhradě náhrady škody.
15. Kupující se zavazuje, že nejpozději spolu s úhradou Kupní ceny za Předmět koupě dle této Smlouvy složí Prodávajícímu na její účet také vratnou kauci (dále jen „kauce“) ve výši **200.000,- Kč** zajišťující závazek Kupujícího na zaplacení smluvních pokut dohodnutých v této Smlouvě. Na úhradu smluvní pokuty dle této Smlouvy může Prodávající použít složenou vratnou kauci formou jednostranného zápočtu. Kauce je vratná na písemnou žádost Kupujících a to na účet Kupujících, který současně písemně sdělí Prodávající takto:
 - a) 40.000,- Kč do 14 dnů ode dne předložení **doklad povolujícího realizaci Stavby**, dle čl. V. odst. 6. této Smlouvy Prodávající
 - b) 120.000,- Kč do 14 dnů ode dne předložení výpisu LV dle čl. V. odst. 7. této Smlouvy Prodávající,,
 - c) 40.000,- Kč do 14 dnů ode dne, kdy uplynou tři roky od zápisu Stavby do katastru nemovitostí.

VI.

Dohoda o zákazu zcizení a zatížení

1. Kupující se zavazuje, že Předmět koupě nepřevédu bez písemného souhlasu Prodávajícího na třetí osobu (dále jen „zákaz zcizení“).
2. Kupující se dále zavazuje nezřídit k Předmětu koupě bez písemného souhlasu Prodávajícího žádné věcné právo (dále jen „zákaz zatížení“).
3. Zákaz zcizení a zákaz zatížení se sjednávají jako věcná práva.
4. Zákaz zcizení a zákaz zatížení podle této Smlouvy se mezi účastníky této Smlouvy sjednávají bezplatně na dobu 8mi let ode dne uzavření této Smlouvy. Jejich účelem je zabránit spekulativnímu nakládání s Předmětem koupě po sjednanou dobu, která je s ohledem na § 1761 občanského zákoníku dle dohody smluvních stran přiměřená tomu, že prodávající prodejem Předmětu koupě sleduje dle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, jiné důležité zájmy obce, které byly projednány zastupitelstvem obce Násedlovice při schvalování této Smlouvy.
5. Prodávající výše uvedená práva zákazu zcizení a zákazu zatížení přijímá a nabývá je vkladem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.
2. Smlouva byla vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran Smlouvy obdrží po jednom a jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov pro provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího a souvisejících věcných práv dle této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou formou a po vzájemné dohodě stran, a to ve formě číslovaných smluvních dodatků.
4. Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této Smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany takové platné ustanovení Smlouvy, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení. V případě, že se některé ustanovení Smlouvy ukáže být zdánlivým (nicotný právní akt), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této Smlouvy dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě zahájí neprodleně jednání za účelem změny takového ustanovení tak, aby se stalo platným, zákonným a vynutitelným a zároveň v nejvyšší možné míře zachovávalo původní záměr stran ohledně ustanovení upravujícího danou otázku.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána vážně a srozumitelně, na základě pravdivých údajů a jejich vážné a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem obce Násedlovice dne 19.11.2024. Záměr prodeje Předmětu koupě byl řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu Násedlovice, a to i elektronicky dálkovým způsobem, ve smyslu ust. § 39 odst. 1. zák. č. 128/2000 Sb., a to od 05.12.2024 do 23.12.2024. Tímto Prodávající deklaruje splnění podmínky dle ust. § 41 zákona o obcích.

V Násedlovicích dne

V Násedlovicích dne

.....

Prodávající

.....

Kupující