

KUPNÍ SMLOUVA

Město Horní Jiřetín
IČ 00265942
DIČ CZ00265942
sídlem Horní Jiřetín, Potoční 15/1
zastoupená Ing. Vladimírem Buřtem, starostou města
bankovní účet č. 2222491/0100 vedený u Komerční banky, a.s.
dále jen jako „prodávající“ na straně jedné

a

Jméno a příjmení

rodné číslo

trvalé bydliště

dále jen jako „kupující“ na straně druhé

smluvní strany činí toto právní jednání vážně, nikoli v rozporu s dobrými mravy a nikoli v rozporu s veřejným pořádkem anebo pod pohrůžkou násilí a dohodly se na následujícím znění

Kupní smlouvy

uzavřené níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 1105 z. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“)

čl. I

Úvodní ustanovení – vlastnický titul

1. Proávající prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem p. p.č. 462/10 o výměře 788 m² druhu trvalý travní porost k. ú. a obec Horní Jiřetín (dále jen pozemek B4), který je zapsán na LV č. 1 vedeném pro k. ú. a obec Horní Jiřetín vedeném pro toto katastrální území a obec Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

Dále jen „nemovitosti“.

2. Proávající prohlašuje, že nemovitosti nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny, zástavními právy nebo jinými právy třetích osob, která by jakýmkoli způsobem omezovala jeho vlastnické právo k nemovitostem s výjimkou zástavního práva k zajištění úvěru kupujícího na nákup nemovitosti.

čl. II

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je prodej nemovitostí podle čl. I odst. 1 této smlouvy, kterými dle vůle smluvních stran je p. p.č. 462/10 o výměře 788 m² druhu trvalý travní porost k. ú. a obec Horní Jiřetín (dále jen pozemek B4), který je zapsán na LV č. 1 vedeném pro k. ú. a obec Horní Jiřetín vedeném pro toto katastrální území a obec Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most a to vše společně se všemi součástmi a příslušenstvím (dále předmět převodu nebo nemovitosti).

Pozemky jsou umístěny v dobývacím prostoru.

2. Touto smlouvou prodávající prodává za níže uvedenou dohodnutou kupní cenu a kupující prohlašuje, že nemovitosti za takto dohodnutou kupní cenu kupuje.

Čl. III

Kupní cena

1. Účastníci této smlouvy se dohodli na kupní ceně výše uvedených nemovitostí, které jsou předmětem této smlouvy ve výši _____ Kč/m², tedy celkem _____ Kč.

2. Část kupní ceny

- a) ve výši _____ Kč bude uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího,
- b) ve výši _____ Kč prostřednictvím úvěrujíci banky _____ (dále jen „úvěrujíci banka“).

Kupní cena bude uhrazena do 4 měsíců ode uzavření této smlouvy na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

Prodávající vystaví kupujícímu potvrzení o uhrazení kupní ceny.

3. Kupní cena je uvedena jako konečná a obsahuje v sobě daň z přidané hodnoty a jiné daně spojené s jejím uhrazením.

Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva hradí prodávající.

4. Smluvní strany souhlasí se zřízením zástavního práva k nemovitosti ve prospěch úvěrujíci banky k zajištění úvěru kupujícího poskytnutého kupujícímu úvěrujíci bankou za účelem zaplacení části kupní ceny podle této smlouvy a výstavbu rodinného domu podle čl. VI, který se stane součástí nemovitosti.

Prodávající k tomu poskytne kupujícímu veškerou potřebnou součinnost, zejména uzavře s úvěrujíci bankou ještě před podáním návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy příslušnou zástavní smlouvu a podepíše příslušný návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí za podmínky, že úvěr bude poskytnut

- a) v části kupní ceny podle odstavce 2 písmene b) výlučně na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy a že bude určen výhradně k uhrazení části kupní ceny podle odstavce 2 písmene b) a bude uhrazena část kupní ceny hrazená z vlastních zdrojů podle odstavce 2 písmene a),
- b) část úvěru poskytnutého nad část kupní ceny podle odstavce 2 písmene b) bude poskytnut
 - 1. výlučně na výstavbu rodinného domu podle čl. VI, který se stane součástí nemovitosti,
 - 2. k čerpání této části úvěru nedojde před vkladem vlastnického práva k nemovitostem na kupujícího,
 - 3. kupující bude prodávajícího informovat bez zbytečného odkladu o jakémkoli čerpání úvěru a o každém prodlužení se splácením úvěru.

čl. IV

Stav předmětu prodeje

1. Prodávající prohlašuje, že na nemovitostech nevážnou žádné jiné dluhy ani žádná jiná věcná břemena s výjimkou omezení uvedených na příslušném listu vlastnictví ke dni podpisu této smlouvy a s výjimkou zástavního práva za úvěr kupujícího na nákup nemovitostí. Kupující prohlašuje, že se se zněním příslušné zástavní smlouvy seznámil a že s ním souhlasí.

Prodávající prohlašuje, že žádná třetí osoba nevznese ve vztahu k převáděným nemovitostem jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávajícího prodávané nemovitosti prodat kupujícímu, a že mu není ani známo, že by mohla jakákoliv třetí osoba uplatnit nárok, kterým by mohlo dojít k omezení práva nakládat s prodávanými nemovitostmi.

Prodávající rovněž prohlašuje, že k nemovitostem nebylo vydáno příslušnými úřady jakékoliv (žádné) rozhodnutí omezující dočasně nebo trvale jejich užívání za účelem, k němuž dosud slouží, a že neexistují žádné okolnosti bránící využívání převáděných nemovitostí v souladu s jejich určením podle předpisů práva stavebního. Prodávající prohlašuje, že nemovitost se nachází v dobývacím prostoru.

Prodávající dále prohlašuje, že k nemovitostem nemá žádná osoba nájemní právo či jiné právo, které by ji opravňovalo k užívání. Prodávající prohlašuje, že na prodávaných nemovitostech ani na jakékoliv části z nich nevážnou žádné vady faktické či právní včetně jakýchkoliv práv třetích osob, kterých je či by si měla být vědoma a měla by na ně kupující upozornit. Prodávající rovněž prohlašuje, že není daňovým dlužníkem a není vůči němu vedeno jakékoliv (žádné) exekuční řízení, že prodávající není účastníkem insolvenčního řízení a ani není ve stavu insolvence.

2. Do doby povolení vkladu vlastnického práva jsou smluvní strany povinny se zdržet jakýchkoliv právních jednání, které by realizaci této smlouvy mohly zmařit. Prodávající se zavazuje, že do doby přechodu vlastnického práva na kupující převáděné nemovitosti žádným způsobem nezatíží, neznehodnotí a neučiní je ani jakoukoliv jejich část, součást či příslušenství neužitelnými.

3. Prodávající prohlašuje, že před podpisem této smlouvy seznámil kupujícího s prodávanými nemovitostmi a kupující prohlašuje, že mu je stav nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy dostatečně znám a v tomto stavu je přejímá.

4. Prodávající se zavazuje, že jeho prohlášení uvedená v této smlouvě a zejména v tomto jejím článku jsou platná, úplná a pravdivá ke dni podpisu této smlouvy a že budou platná, pravdivá a úplná i ke dni vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

čl. V

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Do doby povolení vkladu vlastnického práva jsou smluvní strany povinny se zdržet všech právních úkonů, které by realizaci této smlouvy mohly zmařit. Prodávající se zavazuje vyklidit nemovitosti nejpozději do dne předání nemovitosti.

2. Vlastnické právo k nemovitosti, která je předmětem této smlouvy přechází na kupujícího dnem povolení jejich vkladu do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vlastnického práva nastanou ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. Smluvní strany se dohodly na předání prodáváných nemovitostí nejpozději do 15 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího.

Prodávající oznámí termín předání kupujícímu a kupující mají povinnost předmět převodu v této době převzít. Nepřeberou-li v tomto termínu kupující předmět převodu, ať už z jakéhokoli důvodu, má se za to, že došlo k předání poslední den 15 denní lhůty. O předání a převzetí předmětu převodu bude při předání a převzetí stranami sepsán předávací protokol, pokud se skutečně předání uskuteční.

4. Nebezpečí vzniku škody, resp. nahodilé zkázy nemovitostí, přechází z prodávající na kupující dnem předání nemovitostí.

čl. VI

1. Prodávající prodává a kupující kupuje nemovitosti za účelem výstavby rodinného domu k bydlení kupujícího a jeho rodiny.

Rodinný dům bude, kromě podmínek stanovených územněplánovací dokumentací

- a) dodržovat závaznou uliční čáru (tedy hranici mezi veřejným uličním prostranstvím a plochou soukromého pozemku) na 1 m a stavební čáru (tedy odstupovou vzdálenost domu na soukromém pozemku od veřejného prostranství) na 6 m.
- b) technické podmínky pro výstavbu plotu mezi pozemkem a veřejným prostranstvím tak, že maximální výška tohoto plotu bude 1,5 m, přičemž nad výšku plotu 1,2 m musí být zachována 70% průhlednost. Výška plotu je počítána od výše přilehlé komunikace.
- c) Rodinné domy budou projektovány a postaveny nízkooenergetickém standardu (zejména podle normy ČSN 73 0540) a spotřeba energie na vytápění bude nejvýše 25 kWh/m² za rok.

2. Kupující se zavazuje, že

- a) Nejpozději do 1 roku od nabytí vlastnického práva k pozemku předloží navrhovatel městu doklad o podání žádosti o vydání stavebního povolení spolu se stejnopisem projektové dokumentace. Z projektové dokumentace bude patrné splnění podmínek uvedených v odstavci 1.
- b) Nejpozději do 2 let od nabytí vlastnického práva k pozemku předloží navrhovatel městu pravomocné stavební povolení společně s projektovou dokumentací ověřenou místně a věcně příslušným stavebním úřadem a ze které bude patrné splnění podmínek podle odstavce 1.
- c) Nejpozději do 4 let od nabytí vlastnického práva k pozemku předloží nabyvatel kolaudační rozhodnutí nebo souhlas s užíváním stavby nového rodinného domu s vyznačenou doložkou nabytí právní moci a s místně a věcně příslušným stavebním úřadem ověřenou dokumentací skutečného provedení stavby, ze které bude patrné dodržení podmínek podle odstavce 1.
- d) Nejpozději do 5 let od nabytí vlastnického práva k pozemku bude v novém rodinném domě přihlášena nejméně jedna osoba k trvalému pobytu. Tuto skutečnost je povinen doložit výpisem z registru obyvatel nebo předložením úředního dokladu prokazující totožnost (např. občanský průkaz).

3. Při nesplnění podmínek odstavce 2 může vyhrašovatel odstoupit od kupní smlouvy.

4. Navrhovatel může odstoupit od kupní smlouvy odstoupit spolu se zaplacením odstupného ve výši 15% kupní ceny.

čl. VII

Předkupní právo

1. Kupující a prodávající se dohodly, že kupující má povinnost nabídnout nemovitosti prodávajícímu ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). To právo se zřizuje jako věčné předkupní právo na dobu určitou 10 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti kupujícím.
2. Předkupní právo se vztahuje na všechny způsoby zcizení nemovitosti s výjimkou zcizení osobám blízkým kupujícímu.
3. Nabídku učiní kupující prodávajícímu jako předkupníkovi ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým nebo podmínek jejího návrhu a určení koupěchtivého. Nabídka ke koupi vyžaduje písemnou formu.
4. Nestaní-li kupující a koupěchtivý kupní cenu (např. při darování nebo směně), je prodávající povinen zaplatit kupní cenu podle čl. III odst. 1. Vynaložil-li kupující náklad ke zlepšení věci náleží mu náhrada jako poctivému držiteli.
5. K vedlejším plněním sjednaných mezi kupujícím a koupěchtivým osobní povahy se nepřihlíží. Nepřihlíží se ani k podmínkám zajištění kupní ceny, úhrady kupní ceny a ujednáním o právu zpětné koupě nebo předkupním právu.
6. Kupní cenu prodávající kupujícímu zaplatí ve lhůtě 4 měsíců od doručení nabídky.

čl. VIII

Výhrada zpětné koupě

1. Na základě žádosti prodávajícího je kupující povinen převést nemovitost prodávajícímu za úplaty zpět, jestliže kupující nesplní kteroukoli z podmínek sjednaných v čl. VI odst. 2. Právo zpětné koupě se sjednává na dobu určitou 10 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti kupujícím. Právo zpětné koupě však zanikne splněním všech podmínek sjednaných v čl. VI odst. 2, o čemž je prodávající povinen vydat potvrzení.
2. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené.
3. Byla-li zahájena výstavba rodinného domu, bude kupní cena určena jako aritmetický průměr obvyklé ceny pozemku zjištěného znalcem, kterého určí prodávající, a znalcem, kterého určí kupující. Neurčí-li kupující znalce ve lhůtě 10 dnů od doručení žádosti o zpětnou koupi prodávajícím kupujícímu, nebo nebude-li vyhotoven znalecký posudek znalce, kterého určí kupující, vyhotoven ani ve lhůtě 2 měsíců od doručení žádosti o zpětnou koupi prodávajícím kupujícímu, bude kupní cena určena na základě znaleckého posudku, kterého určil prodávající.
4. Došlo-li ke zřízení zástavního práva k nemovitosti bude kupní cena ve výši odpovídající zůstatku zajištěného dluhu podle potvrzení zástavního věřitele zaplacená na účet stanovený zástavním věřitelem. Nepředloží-li kupující a/nebo zástavní věřitel potvrzení o výši dluhu zajištěného zástavním právem, bude povinnost zaplatit kupní cenu splněna jejím složením do soudní úschovy, ze které bude vydána kupujícímu oproti potvrzení o zániku zástavního práva nebo slibu zástavního věřitele vzdát se zástavního práva, bude-li určená část uhrazena na zástavním věřitelem uvedený účet a kupující požádá o vydání úschovy na tento účet.
5. Právo zpětné koupě zavazuje dědice.

čl. IX

Smluvní pokuty

1. Jestliže kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. III této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas a to z jiného důvodu než v důsledku vyšší moci, nebo jednání prodávajícího, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10-ti pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 5% z kupní ceny.
2. V případě, že prodávající bude disponovat s nemovitostmi způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva kupujícím za v této smlouvě sjednaných podmínek, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch kupujícího smluvní pokutu v celkové výši 5% z kupní ceny.
3. Pro případ, že se některá ze smluvních stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím nemovitosti, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s předáním, resp.

převzetím. Pokud by ze strany prodávající nedošlo k předání nemovitosti ani do 30 dnů po smluveném termínu z důvodu na straně prodávajícího, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a prodávající je povinen zaplatit kupujícímu tímto zaviněnou škodu.

4. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každé prodlení se splněním podmínek podle čl. VI odst. 2 písm. a) až c).

5. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za porušení povinnosti kupujícího nabídnout nemovitosti prodávajícímu ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému) podle čl. VII.

6. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

7. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 5 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení.

Závěrečná ustanovení

čl. X

1. Smlouva může být měněna pouze písemnými, v řadě arabskými číslicemi číslovanými, dodatky na základě dohody obou smluvních stran.

2. Dodatek podle odstavce 1 nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, pokud není v dodatku stanoveno datum pozdější.

čl. XI

1. Tato smlouva byla zpracována ve 3 stejnopisech, každý z účastníků obdrží po jednom stejnopisu, 1 stejnopis je určen pro Katastrální úřad Ústeckého kraje, katastrální pracoviště Most.

2. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným z důvodu rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost než onoho konkrétního ustanovení, pokud je toto oddělitelné od ostatního obsahu smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení nahradit dohodou svým obsahem nejbližší duchu takového neplatného ustanovení respektující požadavky kogentních ustanovení právních předpisů.

3. Obě strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani jinak za jednostranně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany popř. třetích osob. Smlouva byla uzavřena vážně a smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. **Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a s výjimkou ustanovení o převodu vlastnického práva k předmětu převodu, které nabývá účinnosti uhrazením kupní ceny.** Účinky přechodu vlastnického práva nastávají dnem, ke kterému je povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, smlouvu si přečetly, jejímu obsahu v celém rozsahu rozumí a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem pod ní připojují své podpisy.

6. Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem města Horní Jirětín č. usn. _____ ze dne _____.

V Horním Jirětíně dne

V Horním Jirětíně dne

Město Horní Jirětín
Ing. Vladimír Buřt
starosta