Kupní smlouva

Účastníci:

1. Obec Mnich, IČ 00248665, se sídlem 394 92 Mnich 145, zastoupena starostou obce

 na straně jedné jako prodávající ( - dále také jen: „ Strana prodávající“ )

a

1. ………………………………………………………

na straně druhé jako kupující, ( - dále jen: „Strana kupující“ ) a

3. ……………………………………………….jako vedlejší účastník Smlouvy

uzavřeli spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2079 a násl., 2128 a násl. občanského zákoníku ČR č. 89/2012 Sb. v platném znění ( - dále jen: „Občanský zákoník“ ) kupní smlouvu ( - dále jen: „Smlouva“ ) tohoto obsahu:

I.

Předmět Smlouvy

Strana prodávající je dle svého prohlášení výlučným vlastníkem této nemovité věci v katastrálním území Mnich a obci Mnich:

1. pozemku parc. č. …… ( - o výměře …… m2, druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond ).

Shora uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Mnich, u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Pelhřimov( je v ostatním textu Smlouvy označován také jen jako: „Předmět koupě“ ).

II.

Projev vůle , Kupní cena Předmětu koupě

1. Smlouvou se Strana prodávající zavazuje Straně kupující odevzdat Předmět koupě, umožnit jí nabýt k němu vlastnické právo a Strana kupující se zavazuje, že Předmět koupě převezme a zaplatí Straně prodávající Kupní cenu Předmětu koupě.
2. Strana prodávající prodává shora v čl. I. Smlouvy uvedený pozemek parc. č. ……. ( - o výměře …….. m2, druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond ) s veškerými součástmi a příslušenstvím za celkovou oboustranně dohodnutou kupní cenu ………Kč ( slovy: pět ……………. korun českých ) Straně Kupující, která tuto nemovitou věc s veškerými součástmi a příslušenstvím za tuto kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.

III.

Vypořádání Kupní ceny Předmětu koupě

1. Kupní cenu Předmětu koupě ve výši …………Kč ( slovy: ………………………. korun českých ) ( - v ostatním textu Smlouvy jen jako: „Kupní cena Předmětu koupě“ ) se zavazuje Strana kupující zaplatit Straně prodávající ve lhůtě 7 dnů ode dne uzavření Smlouvy a to na bankovní účet určený Stranou prodávající č. …………………………, vedený u …………………………………. a.s..
2. Nebude-li Stranou kupující včas a řádně uhrazena Kupní cena Předmětu koupě ve shora uvedené lhůtě dle ujednání v tomto čl. III., odst. 1. Smlouvy, je Strana kupující povinna uhradit Straně prodávající smluvní pokutu 500,-Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním tohoto závazku až do maximální výše 100.000,- Kč ( - slovy: jedno sto tisíc korun českých ).
3. Nebude-li Stranou kupující včas a řádně uhrazena Kupní cena Předmětu koupě ve shora uvedené lhůtě dle ujednání v tomto čl. III., odst. 1. Smlouvy, je Strana prodávající oprávněna od Smlouvy odstoupit.

IV.

Stav Předmětu koupě

1. Strana kupující prohlašuje, že je jí faktický i právní stav Předmětu koupě znám, zejména jí je známo umístění všech inženýrských sítí v okolí Předmětu koupě a jejich případné napojení na Předmět koupě nebo jeho možnosti, a i požadavky správců nebo vlastníků těchto sítí v souvislosti s tímto napojením. Strana kupující si podrobně Předmět koupě prohlédla, jsou jí známy veškeré zjevné vady Předmětu koupě. Strana kupující se seznámila s platnou územně plánovací dokumentací lokality, kde se Předmět koupě nachází, jejími regulativy, s možnostmi přístupu a příjezdu na Předmět koupě a dále s požadavky orgánů veřejné správy, dotčených orgánů a správců a vlastníků sítí ohledně výstavby na Předmětu koupě nebo jiného jeho využití. Strana kupující takto Předmět koupě bez výhrad kupuje a nabývá do svého vlastnictví.
2. Strana prodávající prohlašuje, že do komunikace vedoucí k Předmětu koupě hodlá uložit na své náklady kanalizační a vodovodní řad, tak, aby bylo možno vybudovat kanalizační a vodovodní přípojku k Předmětu koupě, to vše nejpozději do dne 30.6.2022.
3. Strana prodávající ujišťuje Stranu kupující, že ke dni uzavření Smlouvy a do dne podání Návrhu na vklad dle Smlouvy:
4. na Předmětu koupě neváznou žádná omezení vlastnického práva, jiné právní závady a žádná ( - ani věcná ) práva jiných osob, zejména: věcná nebo reálná břemena, zástavní a předkupní práva ( - vyjma v čl. V. odst. 5. Smlouvy uvedeného ), nájemní nebo jiná užívací práva
5. nabývací titul k Předmětu koupě je platný, nikdo ho nezpochybňuje a jeho platnost nenapadá
6. ohledně Předmětu koupě nebo osoby na Straně prodávající nejsou vedena žádná ( zejména soudní nebo správní ) řízení, na základě kterých by mohlo dojít ke změně nebo jakémukoliv omezení vlastnického práva Strany prodávající k Předmětu koupě, např. v důsledku vydání předběžného opatření
7. Strana prodávající je plně a bez jakéhokoli omezení oprávněna nakládat s Předmětem koupě a uzavřením Smlouvy neporušuje žádnou svoji smluvní nebo zákonnou povinnost
8. vůči osobám na Straně prodávající, resp. na jejich majetek nebylo zahájeno insolvenční, exekuční řízení nebo soudní či daňové řízení o výkon rozhodnutí a není jim ani známo, že by tato skutečnost mohla důvodně nastat
9. Strana prodávající rovněž prohlašuje a zavazuje se, že po uzavření této Smlouvy nezatíží Předmět koupě žádnými závazky ve prospěch třetích osob.
10. Strana kupující ujišťuje Stranu prodávající, že ke dni uzavření Smlouvy a do dne podání Návrhu na vklad dle Smlouvy:
11. uzavřením Smlouvy neporušuje žádnou svoji smluvní nebo zákonnou povinnost
* vůči osobám na Straně kupující, resp. na jejich majetek nebylo zahájeno insolvenční, exekuční řízení nebo soudní či daňové řízení o výkon rozhodnutí a není jim ani známo, že by tato skutečnost mohla důvodně nastat.
1. Strana kupující se zavazuje Straně prodávající, že stavba rodinného domu, kterou bude Strana kupující na Předmětu koupě realizovat bude mít sedlovou nebo valbovou střechu, fasáda bude provedena ve světlých barvách a ploty nebudou zhotoveny z betonových prefabrikátů do výšky. Nebude-li tento závazek Stranou kupující splněn, je Strana prodávající oprávněna od Smlouvy odstoupit. Tyto podmínky výstavby rodinného domu budou uplatněny Stranou prodávající v rámci stavebního řízení, jehož předmětem je povolení stavby rodinného domu na Předmětu koupě.

V.

Rozvazovací podmínka

1. Smluvní strany uzavírají Smlouvu pod rozvazovací podmínkou ve smyslu § 548 odst. 2. Občanského zákoníku, spočívající v tom, že již veškeré nastalé právní účinky Smlouvy pominou, jestliže nejpozději do 31.12.2026 nebude vydán věcně a místně příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas nebo jiný správní akt dokládající povolení užívat stavbu rodinného domu postaveného na Předmětu koupě k trvalému bydlení, který bude vydán příslušným stavebním úřadem Straně kupující jako stavebníkovi.
2. Dojde-li na základě naplnění rozvazovací podmínky k zániku právních účinků Smlouvy, sjednávají smluvní strany, že polovina Kupní ceny Předmětu koupě je úhradou za užívání Předmětu koupě za dobu od vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí dle Smlouvy do doby naplnění rozvazovací podmínky a Strana prodávající je tak povinna vrátit Straně kupující pouze polovinu Kupní ceny Předmětu koupě. Smluvní strany se dohodly, že Strana prodávající není v takovém případě povinna uhradit Straně kupující jakékoliv zhodnocení Předmětu koupě ani náklady na toto zhodnocení nebo jiné změny Předmětu koupě během výše uvedené doby.
3. Strana kupující se zavazuje, že až do uplynutí výše v odst. 1. tohoto čl. V. Smlouvy uvedené lhůty do dne 31.12.2026 neučiní bez písemného souhlasu Strany prodávající žádnou majetkovou dispozici s Předmětem koupě, zejména nepřevede vlastnické právo k Předmětu koupě a neomezí vlastnické právo jinou smlouvou, vyjma zástavní smlouvy ve prospěch příslušného peněžního ústavu pro účely získání úvěru pro výstavbu rodinného domu na Předmětu koupě. Pokud Strana kupující poruší tento svůj závazek je Strana kupující povinna uhradit Straně prodávající smluvní pokutu 200.000,-Kč ( slovy: dvě stě tisíc korun českých ).
4. Strana kupující se zavazuje přihlásit se k trvalému pobytu v rodinném domě na Předmětu koupě ve lhůtě 30 dnů ode dne vydání výše v odst. 1. tohoto článku V. Smlouvy uvedeného kolaudačního souhlasu nebo jiného správního aktu.

VI.

Zřízení předkupního práva jako věcného práva

Smluvní strany Smlouvou zřizují ve prospěch Strany prodávající k Předmětu koupě předkupní právo s účinky práva věcného vůči Straně kupující a každému dalšímu vlastníku Předmětu koupě takto:

1. Pro případ jakéhokoliv zcizení Předmětu koupě má Strana kupující povinnost nejdříve písemně nabídnout Předmět koupě Straně prodávající za stejnou cenu, za kterou Předmět koupě nabyl. Strana prodávající písemně odpoví nejdéle do 30 dnů ode dne obdržení nabídky, jestliže písemně neodpoví, popř. odpovědi svého práva nevyužije, toto předkupní právo zaniká.
2. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou do dne vydání výše v odst. 1. tohoto článku V. Smlouvy uvedeného kolaudačního souhlasu nebo jiného správního aktu.
3. O zániku předkupního práva vydá Strana prodávající potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem tohoto práva z katastru nemovitostí, přičemž jeho výmaz zajistí na své náklady Strana kupující, popř. budoucí vlastník Předmětu koupě.
4. Strana kupující se zřízením tohoto věcného práva souhlasí.

VII.

Vklad do katastru nemovitostí

1. Strana kupující nabude ve smyslu § 1105Občanského zákoníku vlastnické právoa dáleve smyslu § 2128 odst. 2.Občanského zákoníku výše v čl. VI. Smlouvy uvedené věcné právo k Předmětu koupě vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí ČR.
2. Návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující dle Smlouvy a věcného práva dle čl. VI. Smlouvy do katastru nemovitostí ( - dále v textu Smlouvy označován jen jako: „Návrh na vklad“ ) podá u příslušného Katastrálního úřadu Advokát, kterého k zastupování ve správním řízení o povolení vkladu tohoto práva, pověřují a zmocňují ve smyslu § 33 odst.2 písm. b) správního řádu č. 500/2004 Sb. v platném znění smluvní strany, dále ho zmocňují k provedení oprav chyb v psaní a počítání a jiných zřejmých nesprávností v Smlouvě, Advokát je v souvislosti s výše uvedenými plnými mocemi oprávněn přebírat jakékoliv písemnosti a rozhodnutí jménem účastníků Smlouvy, tato plná moc je udělena také na zvláštní listině, která je přílohou Návrhu na vklad ve smyslu § 15 odst.1 písm. b) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. v platném znění.
3. **K podání Návrhu na vklad je však Advokát a každý účastník Smlouvy oprávněn až dnem, následujícím po dni včasného a řádného zaplacení Kupní ceny Předmětu koupě dle ujednání v čl. III. odst. 1. Smlouvy.**
4. **Advokát je povinen podat Návrh na vklad ve lhůtě 7 dnů ode dne včasného a řádného zaplacení Kupní ceny Předmětu koupě dle ujednání v čl. III. odst. 1. Smlouvy.**
5. **Uhrazení Kupní ceny Předmětu koupě je Strana prodávající povinna Advokátu doložit svým písemným potvrzením nebo Strana kupující doložit potvrzením banky, dříve není Advokát povinen Návrh na vklad podat.**
6. Pokud by Katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle Smlouvy, popř. řízení o vkladu přerušil nebo zastavil, zavazují se její účastníci, že uzavřou do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí Katastrálního úřadu novou Smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu nebo že Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní, přičemž si poskytnou potřebnou součinnost tak, aby došlo ke vkladu vlastnického práva Strany kupující ve smyslu této Smlouvy.

VIII.

Předání a převzetí Předmětu koupě

1. Smluvní strany ujednaly, že dnem následujícím po dni doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva Strany kupující dle Smlouvy do katastru nemovitostí Advokátu se považuje Předmět koupě za předaný Stranou prodávající Straně kupující a převzatý Stranou kupující od Strany prodávající ( - dále také jen: „převzetí Předmětu koupě“ ).
2. Náklady spojené s užíváním Předmětu koupě do dne převzetí Předmětu koupě nese Strana prodávající, od tohoto dne nese tyto náklady Strana kupující.
3. Na Stranu kupující nepřechází žádné splatné závazky a vymahatelné povinnosti Strany prodávající vůči třetím osobám, které vznikly z důvodu vlastnictví Předmětu koupě Straně prodávající přede dnem převzetí Předmětu koupě.
4. Dnem převzetí Předmětu koupě přechází na Stranu kupující nebezpečí škody na Předmětu koupě.
5. Strana prodávající není oprávněna provádět do dne převzetí Předmětu koupě na něm žádné úpravy a zdrží se jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty Předmětu koupě, nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k Předmětu koupě na Stranu kupující.

IX.

Náklady

1. Správní poplatek za vklad vlastnického práva dle Smlouvy uhradí Strana kupující.
2. Odměnu Advokáta za zpracování Smlouvy včetně ověření podpisů účastníků Advokátem, za zastupování Advokátem ve správním řízení, uhradí Strana kupující.čanského zákoníkuu č. 89/2012 y není nic ujednáno a platíohledněn ní příslušná ustanovení

X.

Závěr

1. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení Smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení. Místo neplatného nebo chybějícího ustanovení dohodnou smluvní strany takové platné ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení.
2. Smluvní strany souhlasí s použitím svých osobních údajů uvedených v této Smlouvě pouze pro účel naplnění práv a povinností smluvních stran ze Smlouvy a potvrzují, že užití těchto údajů v příslušných dokumentech je uloženo smluvním stranám katastrálním zákonem a tyto údaje budou veřejné v katastru nemovitostí.
3. Vedlejší ústní dohody ke Smlouvě nebyly učiněny. Změny nebo dodatky Smlouvy musí být provedeny písemnou formou s úředním ověřením. Totéž platí i pro změnu tohoto ustanovení o písemné formě. Sepsáním Smlouvy pověřila Advokáta Strana prodávající.
4. Právní vztahy ze Smlouvy a Smlouvy o úschově a související se řídí právem České republiky s vyloučením kolizních norem a uzavírají se v českém jazyce.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření.
6. Oprávněným odstoupením od Smlouvy z důvodu tam ujednaného nebo zákonného se smlouvy ve smyslu § 2002 a násl. Občanského zákoníku od počátku ruší, není nutno zasílat výzvu k dodatečnému splnění závazku.
7. Uhrazením jakékoliv smluvní pokuty, která byla sjednána ve Smlouvě, není dotčen nárok na majetkovou nebo nemajetkovou újmu vzniklé jedné smluvní straně v důsledku prodlení druhé smluvní strany se splněním touto pokutou utvrzeného závazku, a to ani když by převyšovala výši této smluvní pokuty, závazek uhradit takovou smluvní pokutu trvá i po zrušení Smlouvy v důsledku odstoupení jedné smluvní strany od Smlouvy dle příslušného ujednání ve Smlouvě pro nesplnění touto pokutou utvrzeného závazku.
8. Účastníci Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že: jsou plně svéprávní, jejich obsahu zcela porozuměli, tento obsah je určitý, nepříčí se dobrým mravům, zákonu a veřejnému pořádku, a dále že: je uzavírají na základě jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, a souhlasí s pořízením fotokopie svého občanského nebo jiného průkazu Advokátem pro účely učinění prohlášení o pravosti podpisu Advokátem, na důkaz toho připojují své níže uvedené podpisy.
9. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, po 1 obdržela Strana prodávající, Advokát, 2 Strana kupující, 1 je určen katastrálnímu úřadu, který zůstane do dne podání Návrhu na vklad v advokátní úschově Advokáta.