

Kupní smlouva

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky, dle svého prohlášení plně svéprávnými a způsobilými k právnímu jednání, a to:

strana prodávající:

Městys Divišov, IČ: 002231690

Horní náměstí 21, 257 26 Divišov

zast. p. Mgr.Zdeňkem Pekárkem, starostou

a (jako **prodávající**)

a) strana kupující:

pan/paní

jméno, příjmení:

datum narození, r.č.:

bytem:

b) strana kupující-manželé:

pan

jméno, příjmení: datum

narození, r.č.: bytem:

a

paní

jméno, příjmení: datum

narození, r.č.: bytem:

(jako **kupující**)

Preambule

Tato smlouva se vedle příslušných zákonných ustanovení řídí i Pravidly pro prodej pozemků ve vlastnictví Městysu Divišov, v lokalitě „Na Spravedlnosti“ v Divišově, jež byly zpracovány pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých-pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Divišov u Benešova, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v lokalitě „Na Spravedlnosti“ v Divišově, a to z majetku strany prodávající, (dále jen „Pravidla“). Pravidla i vzorová smlouva byly schváleny Zastupitelstvem městysu Divišov (strany prodávající) dne, číslo

I.

Předmět převodu

01. Prodávající Městys Divišov je podle svého prohlášení a stavu v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem pozemku p.č., druh pozemku:....., o výměřem2, zapsaného na listu vlastnictví č. pro katastrální území Divišov u Benešova, Divišov, okres Benešov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov., (dále jen „nemovitost“/ „předmět převodu“/ „pozemek“)

II.

Převod vlastnického práva

Kupní cena a náklady spojené s převodem vlastnického práva

01. Prodávající Městys Divišov touto smlouvou převádí na kupujícího vlastnické právo k pozemku p.č., druh pozemku:, o výměřem2, k.ú. Divišov u Benešova, uvedenému v čl. I této smlouvy, se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, tedy i včetně kanalizační a vodovodní přípojky a el.pilíře, a to za níže uvedenou kupní cenu, a kupující tuto nemovitost za níže uvedenou cenu kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví/ do podílového spoluvlastnictví/ do společného jmění manželů.

02. Kupní cena předmětu převodu činí Kč (slovy:korunčeských),

(dále jen „Kupní cena“).

Náklady spojené s převodem vlastnického práva jsou blíže specifikovány v čl. VII. této smlouvy.

Kupní cenu a Náklady spojené s převodem vlastnického práva uhradila strana kupující ve prospěch strany prodávající před podpisem této smlouvy a to na bankovní účet městyse Divišov č. 320042349/0800, vedený u ČS., variabilní symbol..... (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.

Předkupní právo

01. Strana kupující zřizuje touto smlouvou předkupní právo k předmětu převodu ve prospěch strany prodávající, kdy se strana kupující zavazuje, že v případě, pokud by chtěla předmět převodu zcizit, nabídne jej přednostně ke koupi straně prodávající. Za zcizení se podle této smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k předmětu převodu (dále jen „předkupní právo“).

02. Předkupní právo jako právo věcné se sjednává na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

03. Strana prodávající předkupní právo přijímá.

04. Obsahem předkupního práva je zejména závazek strany kupující (jako dlužníka) pro případ, že by tato chtěla předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento předmět převodu nabídnout straně prodávající (jako předkupníkovi). Nabídka ze strany kupující musí být učiněna písemně a musí obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Strana prodávající se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit straně kupující písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než šedesát dnů od doručení nabídky.

05. V případě realizace předkupního práva se cena předmětu převodu stanoví jako Kupní cena dle této smlouvy (tj. za kterou byl pozemek prodán), která bude zvýšena o zhodnocení předmětu převodu provedeného na náklad strany kupující či snížena o případné znehodnocení předmětu převodu stranou kupující. Hodnota zhodnocení či znehodnocení předmětu převodu bude určena posudkem soudního znalce z příslušného oboru.

06. Náklady spojené s realizací předkupního práva (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, právní služby, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese strana kupující.

IV.

Splnění podmínek dle zákona o obcích

01. Záměr prodeje nemovitých věcí uvedených v čl. I této smlouvy byl v souladu s ust. § 41 z.č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, uveřejněn na úřední desce vyvěšením od do

02. Zastupitelstvo Městyse Divišov schválilo prodej nemovitých věcí uvedených v čl. I této smlouvy dne

03. Městys Divišov potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany obce splněny veškeré zákonem o obcích, v platném znění, či jinými obecně závaznými právními předpisy, v platném znění, stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušnými orgány obce, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran a jejich prohlášení

01. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, zejména žádné dluhy, služebnosti, věcná břemena či zástavní práva, s výjimkou těch uvedených v

katastru nemovitostí nebo v této smlouvě. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu převodu dle této smlouvy zakládaly jakákoliv práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž by dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

02. Strana prodávající dále prohlašuje, že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva pro stranu kupující příslušným katastrálním úřadem, nebo která by mohla zapříčinit pozdržení takového vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující, jako je soudní, správní, exekuční či jiné řízení.

03. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s veškerou existující a dostupnou dokumentací související s předmětem převodu, že si předmět převodu dobře prohlédla, je jí znám faktický stav předmětu převodu i místní situace, jakož i přístup k předmětu převodu, a že předmět převodu v daném stavu tak, jak „stojí a leží“ přijímá a kupuje.

04. Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma skutečnosti, že na předmětu převodu se mohou nacházet podzemní a/nebo nadzemní vedení inženýrských sítí, okolo kterých jsou umístěna ochranná pásma. Strana kupující toto bere na vědomí.

05. Strana kupující se zavazuje, že bude dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků 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.

06. Strana 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 (dále jen „Objekt bydlení“).

07. Strana kupující se zavazuje, že do tří let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami zahájí výstavbu Objektu bydlení v souladu s touto smlouvou a v souladu s Pravidly.

08. Strana kupující se zavazuje, že do šesti let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami ukončí výstavbu Objektu bydlení. Za Ukončení výstavby Objektu bydlení se pro účely této smlouvy rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) do katastru nemovitostí.

09. Strana kupující se zavazuje, že do tří měsíců ode dne Ukončení výstavby Objektu bydlení se bude evidovat k trvalému pobytu (nyní dle z.č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), a to na adrese Objektu bydlení. Tento závazek se vztahuje i na manžela/ registrovaného partnera/ druhu strany kupující, nezletilé i zletilé děti i všechny další osoby žijící se stranou kupující ve společné domácnosti.

10. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální součinnost potřebnou k plnění této smlouvy.

11. Smluvní strany se dohodly na tom, že se budou navzájem včas a řádně, bez zbytečného odkladu, informovat o změně všech skutečností, majících vliv na ujednání obsažená v této smlouvě nebo na schopnost smluvní strany dostát svým závazkům vyplývajícím z této smlouvy.

12. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či bydliště či trvalého pobytu, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu, neučiní-li tak, je druhá smluvní strana oprávněna doručovat na adresu uvedenou v této smlouvě.

13. Veškeré výzvy, sdělení, odstoupení nebo oznámení podle této smlouvy budou oznamovány písemně na adresy smluvních stran uvedených v této smlouvě, nesdělí-li kterákoli ze stran písemně druhé straně adresu jinou.

Strany výslovně sjednávají, že doručovat lze i e-mailem s potvrzením o doručení, poštou formou doporučeného dopisu nebo úředního psaní, osobně s potvrzením převzetí, dodanou datovou zprávou prostřednictvím datové schránky. V případě, že se doporučený dopis vrátí jako nevyzvednutý/nedoručený, považuje se za doručený druhé smluvní straně dnem následujícím po dni, kdy byl takto vrácen.

VI.

Nabytí vlastnického práva a zápis předkupního práva Předání předmětu převodu

01. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Předkupní právo k předmětu převodu jako právo věcné vzniká vkladem předkupního práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán u příslušného katastrálního úřadu do 3 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběma stranami. Podání návrhu na vklad vlastnického práva zajistí strana prodávající.

02. Do doby pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou účastníci svými právními jednáními vázáni v souladu s touto smlouvou.

03. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této smlouvy, a/nebo návrh na vklad předkupního práva podle této smlouvy, popř. řízení zastaví či přeruší, zůstávají smluvní strany i nadále vázány právy a povinnostmi z této smlouvy, a zavazují se poskytnout si bez zbytečného odkladu vzájemnou součinnost k odstranění vad, popř. učinit taková právní jednání a opatření či uzavřít smlouvu novou, tak, aby účel této smlouvy byl naplněn.

VII.

Daně a náklady

01. Obě smluvní strany jsou povinny v zákonné lhůtě ohlásit příslušnému finančnímu úřadu nabytí a pozbytí vlastnického práva podle této smlouvy a splnit si veškeré povinnosti vůči finanční správě v souvislosti s daní z nemovitých věcí, daní z nabytí nemovitých věcí, popř. daní z příjmu.

02. Strana kupující se zavazuje uhradit na účet strany prodávající veškeré Náklady spojené s převodem vlastnického práva podle této smlouvy, zejména správní poplatky za zahájení řízení o vkladu všech práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí apod. (dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“).

VIII.

Odstoupení od smlouvy

01. 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 smlouvy odstoupit.

02. 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 pěti dnů od této smlouvy odstoupit.

03. V případě nesplnění závazku strany kupující k výstavbě Objektu bydlení dle čl. V. této smlouvy, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

04. V případě nesplnění závazku strany kupující k zahájení výstavby Objektu bydlení dle čl. V. této smlouvy, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

05. V případě nesplnění závazku strany kupující k ukončení výstavby Objektu bydlení dle čl. V. této smlouvy, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

06. V případě, že strana kupující zahájí výstavbu jiné stavby, než stanoví tato smlouva a Pravidla, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

07. Odstoupení od této smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení strany prodávající straně kupující. Odstoupením se tato smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše, co si vzájemně již poskytly na základě této smlouvy (s výjimkou smluvních pokut a náhrad škody), a to do 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.

08. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany prodávající (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, právní služby, smluvní úpravy, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastrálního úřadu apod.) nese strana kupující.

IX.

Smluvní pokuty

01. V případě, že nebude ukončena výstavba Objektu bydlení podle čl. V. této smlouvy, je

strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jednotitisíckorunčeských), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby, a to až do celkové výše smluvní pokuty 400 000 Kč (slovy: čtyřistatisíckorunčeských).

02. V případě, že strana kupující poruší svůj závazek dle čl. V. odst. 09 této smlouvy evidovat sebe a osoby tam uvedené k trvalému pobytu na adrese Objektu bydlení, je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvěstětisíckorunčeských).

03. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do třiceti dnů ode dne doručení písemné výzvy strany prodávající straně kupující, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

04. Ustanovení obsažená v čl. IX. této smlouvy týkající se smluvních pokut a jejich splatnosti zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této smlouvy.

05. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu a na náhradu škody. Smluvní pokuty lze kumulovat.

06. Ustanovení týkající se smluvních pokut dle této smlouvy nevylučuje ani neomezuje nárok kterékoli 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 ust. § 2050 občanského zákoníku.

X.

Ustanovení společná a závěrečná

01. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že smlouva je uzavřena, jakmile se účastníci shodnou na jejím obsahu. Od okamžiku podpisu smlouvy všemi účastníky jsou tito svými smluvními projevy vázáni. Smluvní strany se dohodly na tom, že tuto smlouvu je možno měnit jen písemnými dodatky číslovaného pořadí, s podpisy všech účastníků.

02. Pokud kterékoliv ustanovení 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 platnosti či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejich částí.

03. Další práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí ust. § 2079 a násl. a § 2140 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy právního řádu České republiky v platném znění.

04. V případě sporů souvisejících s touto smlouvou se smluvní strany zavazují vždy pokusit se o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu příslušný obecný soud České republiky.

05. Tato smlouva je vyhotovena ve výtiscích shodné právní síly, z nichž jeden tvoří přílohu návrhu na vklad vlastnického práva a bude podán Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana, případně banka poskytující úvěr.

06. Ve smyslu z.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, a ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice č. 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) souhlasí účastníci této kupní smlouvy s uvedením osobních údajů v této kupní smlouvě a s jejich použitím v rámci zpracování agendy související s touto kupní smlouvou. Osobní údaje poskytnuté tímto souhlasem jsou využívány výlučně k účelům výše uvedeným a nejsou předávány ani využívány ke komerčním nebo marketingovým účelům, které s výše uvedenými účely zpracování nesouvisí.

07. Účastníci shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv pod nátlakem či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Divišově dne

.....
Mgr. Zdeněk Pekárek
Městys Divišov
prodávající

.....
kupující