

NÁVRH

KUPNÍ SMLOUVA a SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Smluvní strany:

1.

Město Staré Město

se sídlem náměstí Hrdinů 100, 686 03 Staré Město
zastoupené panem Mgr. Martinem Zábranským, starostou města
IČ: 005 67 884
DIČ: CZ00567884
bankovní spojení: KB Uh. Hradiště, č. ú. 8835866001/5500

dále také jen jako „**Prodávající**“ a „**Předkupník**“ na straně jedné

a

2.

.....
.....
bytem
bankovní spojení:

dále také jen jako „**Kupující**“ a „**Dlužník**“ na straně druhé

Prodávající a Kupující dále také jen jako „**Smluvní strany**“

*smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v níže uvedeném místě podle ustanovení § 2079 a násl. a ustanovení § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále také jen „OZ“) tuto kupní smlouvu a smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného (dále také jen jako „**Smlouva**“):*

Čl. I.

Prohlášení Prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek p. č. o výměře m²

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, pro katastrální území **Staré Město u Uherského Hradiště** a obec Staré Město na LV č. 10001, a to se vším právním i faktickým příslušenstvím (dále také jen jako „**nemovitosti**“).

2. Předmětem prodeje a zřízení předkupního práva jsou nemovité věci – pozemky:

a) pozemek p. č. o výměře m²

zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, pro katastrální území **Staré Město u Uherského Hradiště** a obec Staré Město na LV č. 10001, a to se vším právním i faktickým příslušenstvím (dále také jen jako „**převáděné nemovitosti**“ či „**předmět převodu**“).

3. Popis převáděných nemovitostí:

- a) pozemek po demoličních pracích upravený navážkou,
- b) pozemek je určený k zástavbě rodinným domem,
- c) pozemek je přístupný z veřejné komunikace,
- d) pozemek lze napojit na inženýrské sítě.

Čl. II.

Předmět a účel smlouvy

1. Prodávající převádí vlastnické právo k převáděným nemovitostem uvedeným v Čl. I. 2. písm. a), b) této kupní smlouvy na Kupujícího a Kupující převáděné nemovitosti za kupní cenu podle Čl. III. této smlouvy od Prodávajícího kupuje a přijímá do **VARIANTA 1) svého výlučného vlastnictví**
VARIANTA 2) svého výlučného vlastnictví, a to do jejich společného jmění manželů
VARIANTA 3) svého výlučného vlastnictví, a to do podílového spoluvlastnictví, kdy výše spoluvlastnického podílu kupujícího činí .../..... vzhledem k celku (pozn. definovat výši podílu kupujících).
2. Prodávající prodává převáděné nemovitosti uvedené v Čl. I. 2. písm. a), b) této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím. Cena všech součástí a příslušenství převáděných nemovitostí je zahrnuta v kupní ceně.

Čl. III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran v celkové výši..... **Kč** (slovy:) (dále také jen jako „**kupní cena**“).
2. Kupní cena byla stanovena následujícím způsobem:

- cena za pozemek (cena za 1 m ² činíKč) Kč
- daň z přidané hodnoty ve výši 21 % Kč
- poměrný podíl za vyhotovení GP včetně 21 % DPH Kč
Celková kupní cena včetně 21 % DPH tak činí Kč
3. Kupní cena bude Kupujícím Prodávajícímu uhrazena následovně:

VARIANTA A)

- a) **První část kupní ceny ve výši 50.000,00 Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) byla Kupujícím uhrazena před podpisem této smlouvy jako rezervační jistina (dále také jako „**jistina**“). Jistina je započtena na kupní cenu. Dále také jen **první část kupní ceny**.

- b) **Druhá část kupní ceny ve výši** KČ (slovy:), která představuje doplatek kupní ceny včetně 21% DPH, bude uhrazena kupujícím bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího, č. ú. **8835866001/5500 vedený u Raiffeisenbank a. s., pobočka Uherské Hradiště**, s použitím variabilního symbolu: ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od podpisu této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva. Dále také jen **druhá část kupní ceny**.

VARIANTA B)

- a) **První část kupní ceny ve výši 50.000,00 Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) byla Kupujícím uhrazena před podpisem této smlouvy jako rezervační jistina (dále také jako **jistina**). Jistina je započtena na kupní cenu. Dále také jen **první část kupní ceny**.

- b) **Druhá část kupní ceny ve výši** KČ (slovy: korun českých), která představuje doplatek kupní ceny včetně 21 % DPH, bude uhrazena kupujícím bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího, č. ú. **8835866001/5500 vedený u Raiffeisenbank a. s., pobočka Uherské Hradiště**, s použitím variabilního symbolu: ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od podpisu této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva a to následovně:

a. částka Kč (slovy: korun českých) bude uhrazena z hypotéčního úvěru, poskytnutého, se sídlem,, zapsaná v obch. rejstříku, vedeném, v oddíle, vložka

b. částka Kč (slovy: korun českých) bude uhrazena kupujícím na bankovní účet města
Dále také jen **druhá část kupní ceny**.

4. Úhradou se, pro účely této smlouvy, rozumí připsání dané částky na bankovní účet.

Čl. IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že jeho právo s předmětem převodu volně nakládat není nijak omezeno. Prohlašuje rovněž, že na předmětu převodu nevážnou dluhy, zástavní, nájemní práva ani jiná práva třetích osob, s výjimkou případně v úvahu přicházejících ze zákona vzniklých věcných břemen, věcných břemen vzniklých ve prospěch Kupujícího a omezení vzniklých na základě příslušných právních předpisů. Prohlašuje dále, že na předmětu převodu nevážnou žádné podstatné faktické či právní vady, které by znemožňovaly, nebo podstatně omezovaly užívání předmětu převodu, nebo by byly na překážku platnému a účinnému uzavření této smlouvy. Prohlašuje též, že nedošlo k uzavření jakékoliv smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv třetích osob k předmětu převodu.
2. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu není předmětem žádného sporu, soudního, rozhodčího ani jiného obdobného řízení a prodávajícímu není ani nemohlo být známo, že by jakýkoliv spor, soudní, rozhodčí anebo jiné řízení hrozilo.

3. Prodávající a Kupující shodně prohlašují, že jejich smluvní volnost není nijak omezena a že nebylo zahájeno ani nehrozí žádné soudní (ani insolvenční), rozhodčí ani správní řízení, které by bránilo platnému uzavření této smlouvy nebo splnění závazků, k nimž se smluvní strany touto smlouvou zavazují.
4. Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti prohlédl, seznámil se s jejich faktickým i právním stavem, když s faktickým stavem nemovitosti se seznámil osobní prohlídkou, s právním stavem pak na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den podpisu smlouvy, avšak před jejím podpisem a v tomto stavu je do svého vlastnictví přijímá.

Čl. V. Předkupní právo

1. Kupující tímto bezplatně zřizuje předkupní právo k převáděným nemovitostem uvedeným v Čl. I. 2. písm. a), b) této smlouvy ve prospěch Prodávajícího. Předkupní právo se zřizuje jako **právo věcné**.
2. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do právní moci rozhodnutí věcně a místně příslušného správního orgánu o přidělení čísla popisného novostavbě RD vystavěného na převáděných nemovitostech uvedených v Čl. I. 2. písm. a), b) této smlouvy.
3. Povinnost Kupujícího (Dlužníka) nabídnout věc – převáděné nemovitosti Prodávajícímu (Předkupníkovi) ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.
4. Nabídku využití předkupního práva je Kupující (Dlužník) povinen učinit Prodávajícímu (Předkupníkovi) ohlášením všech podmínek, kdy smluvní strany si za tímto účelem vyhradují podmínku předložení jednoho originálního vyhotovení kupní smlouvy uzavřené mezi Dlužníkem a Koupěchtivým. Nabídka tedy musí být učiněna v písemné formě a její přílohou musí být shora uvedené originální vyhotovení uzavřené kupní smlouvy.
5. Prodávající (Předkupník) se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit Kupujícímu (Dlužníkovi) písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než tři měsíce od přijetí – doručení nabídky.
6. Přijme-li Prodávající (Předkupník) nabídku, uskuteční se koupě mezi Dlužníkem a Předkupníkem za stejných podmínek, jaké Dlužník dohodl s Koupěchtivým, to se však netýká výše kupní ceny. Kupující (Dlužník) je povinen pro případ jakéhokoli zcizení převáděných nemovitostí, částí převáděných nemovitostí nebo podílu na nich je nabídnout k převodu zpět Prodávajícímu (Předkupníkovi), a to za kupní cenu o maximální výši00 Kč/m² plochy převáděné nemovité věci. To vše platí i pro zcizení částí převáděných nemovitostí.

Čl. VI. Katastr nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podá za oba účastníky Prodávající u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne úhrady celkové kupní ceny dle Čl. III. této smlouvy a kauce dle Čl. VIII. této smlouvy.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen katastrálnímu úřadu.

3. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy (tj. poplatek ve výši 2.000,00 Kč), jakož i správní poplatek za legalizaci podpisů, se zavazuje uhradit Kupující.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických 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 do katastru nemovitostí povolen, jinak vůči sobě odpovídají za škodu tím způsobenou.
5. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo řízení o návrhu pravomocně zastaveno, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě, a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen, jinak odpovídají za škodu tím způsobenou.

Čl. VII.

Další prohlášení Kupujícího

1. Kupující výslovně prohlašuje, že uzavírá tuto smlouvu za účelem zajištění stavebního pozemku pro účel výstavby rodinného domu:
 - a) Kupující se zavazuje zahájit výstavbu rodinného domu na převáděných nemovitostech nejpozději do 36 měsíců ode dne podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
 - b) Kupující se zavazuje, že rodinný dům vystavěný na převáděných nemovitostech bude zkolaudován nejpozději do 60 měsíců ode dne podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
 - c) Kupující se tímto současně zavazuje dodržet podmínky pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě (tedy i na převáděných nemovitostech), stanovené Městem Staré Město jako tzv. regulaci výstavby. S těmito podmínkami byl Kupující před uzavřením této smlouvy seznámen, výslovně s nimi souhlasí a nemá proti nim žádných výhrad. Shora citované podmínky pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její Přílohou č. 1.
 - d) Kupující se zavazuje respektovat zpracovanou projektovou dokumentaci na inženýrské síti v dané lokalitě (tedy i na převáděných nemovitostech) a prohlašuje, že s ní byl před podpisem této smlouvy seznámen.
2. Změnu či zánik závazků a prohlášení Kupujícího uvedených v Čl. VII. 1. této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. Převede-li Kupující jakoukoli formou vlastnické právo, byť jen k některé z převáděných nemovitostí nebo byť jen k podílu na některé z převáděných nemovitostí, na třetí osobu odlišnou od smluvních stran, výslovně se zavazuje, že do příslušné smlouvy (smlouva kupní, darovací, směnná, apod.) zahrne obsah ustanovení Čl. VII. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy a zajistí tak, že nový vlastník převáděných nemovitostí převezme dané povinnosti a prohlášení a bude stejně jako Kupující z daných povinností a prohlášení vůči Prodávajícímu zavázán. V opačném případě bude Prodávající daný právní vztah - smlouvu uzavřenou s třetí osobou považovat za absolutně neplatnou.

Čl. VIII. Kauce

1. Na zajištění závazků a všech prohlášení Kupujícího obsažených v této smlouvě, zejména pak v Čl. VII. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy se zavazuje Kupující složit ve prospěch Prodávajícího kauci ve výši **150.000,00 Kč** (slovy: Jednostopadesát tisíc korun českých).

Kauce ve výši **150.000,00 Kč** (slovy: Jednostopadesát tisíc korun českých) bude uhrazena bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího, č. ú. 8835866001/5500 vedený u Raiffeisenbank a. s., pobočka Uherské Hradiště, s použitím variabilního symbolu:, a to ve lhůtě nejpozději do tří měsíců od podpisu této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva.

Dále také jen jako „**Kauce**“.

2. Pro účely této smlouvy se Kauce považuje za zaplacenou okamžikem připsání na účet Prodávajícího.
3. Pokud Kupující splní všechny shora uvedené závazky obsažené Čl. VII. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy ve sjednaných lhůtách, tedy řádně a včas, zavazuje se Prodávající
 - Část kauce ve výši 100.000,00 Kč vrátit za předpokladu plného dodržení podmínek výstavby v okamžiku dokončení hrubé stavby RD včetně položení střešní krytiny, a to na základě písemné žádosti Kupujícího (ve které musí shora uvedenou fázi rozestavěnosti RD řádně doložit), a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti na bankovní účet Kupujícího uvedený shora.
 - Zbývající část kauce ve výši 50.000,00 Kč bude vrácena do 30 dnů ode dne doručení předložené pravomocného rozhodnutí příslušného správního orgánu o přidělení čísla popisného novostavbě RD, jež vznikla na převáděných nemovitostech.

Pokud nebudou kumulativně splněny podmínky pro vrácení kauce, tato v plné výši propadá ve prospěch Prodávajícího a není povinen ji vracet Kupujícímu.

4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Prodávající je oprávněn si jednostranně započíst jakoukoli svou pohledávku, zejména pak nárok na smluvní pokutu či náhradu škody, jež mu vznikl vůči Kupujícímu na základě této smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou vůči uhrazené Kauci.
5. V případě, že by bylo ze strany Prodávajícího využito předkupního práva v souladu s Čl. V. této smlouvy a vlastnictví všech převáděných nemovitostí by přešlo v plném rozsahu (podíl 1/1) zpět na Prodávajícího, je Kupující oprávněn požadovat kauci zpět. Lhůta k vrácení kauce činí 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí ve prospěch Prodávajícího.
6. V případě, že přejde vlastnické právo, byť jen k některé z převáděných nemovitostí nebo byť jen k podílu na některé z převáděných nemovitostí, na třetí osobu odlišnou od smluvních stran, není Prodávající povinen Kupujícímu ani novému vlastníku vrátit kauci zpět ani za splnění všech shora uvedených závazků obsažených v Čl. VII. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy.

Čl. IX. Smluvní pokuta

1. V případě, že Kupující poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou Čl. VII. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy nebo se ukáže jakékoli prohlášení Kupujícího uvedené v Čl. VII. 1. písm. a), b), c), d) této smlouvy nepravdivé či neúplné, Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč (slovy: jednostotísíc korun českých). Kupující výslovně prohlašuje, že s ohledem na povahu a účel prodeje, považuje smluvní pokutu za zcela přiměřenou, adekvátní a neodporující dobrým mravům.
2. V případě prodlení Kupujícího s řádnou úhradou druhé části kupní ceny dle Čl. III. 3. b) této smlouvy se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pětset korun českých) za každý započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
3. V případě, že Kupující poruší svou povinnost uvedenou Čl. VII. 3., Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč (slovy: jednostotísíc korun českých). Kupující výslovně prohlašuje, že s ohledem na povahu a účel prodeje, považuje smluvní pokutu za zcela přiměřenou, adekvátní a neodporující dobrým mravům.
4. Právo na smluvní pokutu se nedotýká práva Prodávajícího na náhradu škody. Ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.
5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Prodávající je oprávněn si jednostranně započíst jakoukoli smluvní pokutu plynoucí z této smlouvy vůči Kauci uhrazené Kupujícím dle Čl. VIII. 1. této smlouvy.

Čl. X. Odstoupení od smlouvy

1. Pokud nebude uhrazena sjednaná kupní cena formou ve lhůtě sjednané v Čl. III. 3. této smlouvy, považuje se to za podstatné porušení smluvní povinnosti stranou Kupující a Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit formou písemného prohlášení adresovaného a doručeného Kupujícímu.
2. Pokud nebude uhrazena sjednaná kauce formou ve lhůtě sjednané v Čl. VIII. 1. této smlouvy, považuje se to za podstatné porušení smluvní povinnosti stranou Kupující a Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit formou písemného prohlášení adresovaného a doručeného Kupujícímu.
3. Pokud nebude Kupujícím dodržen postup dle Čl. VI. 5. této smlouvy a Kupující do stanovené doby novou kupní smlouvu neuzavře, je Prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit formou písemného prohlášení adresovaného a doručeného Kupujícímu.
4. Pokud nebude Kupujícím dodržen postup dle Čl. VII. 3. této smlouvy, je Prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit formou písemného prohlášení adresovaného a doručeného Kupujícímu.
5. Právo Prodávajícího na odstoupení od této smlouvy, jež mu plyne z příslušných ustanovení OZ, není tímto smluvním ujednáním dotčeno. Odstoupením od smlouvy se závazek

zrušuje od počátku. Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran.

Čl. XI. Úhrada nákladů smlouvy

1. Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy uhradí Prodávající.

Čl. XII. Předání nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je povinen předmětnou nemovitost předat Kupujícímu ve lhůtě nejpozději do 10 dnů ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí dle této smlouvy ve prospěch Kupujícího.
2. Nemovitost musí být předána Kupujícímu ve stejném stavu, v jakém se nacházela ke dni podpisu této smlouvy, s výjimkou změn, které jsou důsledkem běžného opotřebení v důsledku řádného užívání nemovitosti.
3. Nebezpečí škody přechází na Kupujícího dnem převzetí nemovitosti.
4. Převáděné nemovitosti budou předány na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

Čl. XIII. Závěrečná ustanovení

1. Tam, kde je v této smlouvě hovořeno v jednotném čísle o Kupujícím, má se za to, že je hovořeno o všech Kupujících. Kupující jsou dle této smlouvy oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této kupní smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
3. Smluvní strany se zavazují, že v případě sporů o obsah a plnění této smlouvy vynaloží veškeré úsilí, které lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby tyto spory byly vyřešeny smírnou cestou, zejména aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva od smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost.
4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Tuto smlouvu lze tedy měnit nebo doplňovat pouze na základě písemné dohody stran s projevy stran na jedné listině, přičemž smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují možnost její změny nebo doplnění méně přísnou formou. Nejméně písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy, jakož i pro vzdání se požadavku na písemnou formu. Za písemnou formu pro tento účel nebude považována výměna mailových, či jiných elektronických zpráv.

