

# KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTI

ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Obec Chotěšov

IČ: 00526096

se sídlem Lovosická 13, 410 02 Chotěšov

zastoupená Ing. Janem Heřmanským, starostou obce

na straně jedné

(dále jako „**Strana prodávající**“)

a

### **Manželé**

**jméno příjmení**

**r.č.:**

a

**jméno příjmení**

**r.č.:**

**oba bytem**

oba na straně druhé

(oba dále jako „**Strana kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně rovněž jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají tuto kupní smlouvu (dále jen jako „**Smlouva**“):

## Článek I. Vymezení nemovitých věcí

1. Strana prodávající prohlašuje, že do jejího výlučného vlastnictví náleží **pozemek parc. č. ....**, o evidované výměře **.... m<sup>2</sup>** (orná půda), v **katastrálním území Chotěšov u Vrbičan**, obci Chotěšov na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jen jako „**Pozemek**“.

## Článek II. Předmět Smlouvy a prohlášení Smluvních stran

1. Strana prodávající touto Smlouvou prodává Straně kupující Pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím a Strana kupující tento Pozemek kupuje a přijímá do společného jmění manželů. **(2. varianta: do výlučného vlastnictví – pokud se bude jednat o jednoho kupujícího, nebo 3. varianta: do spoluvlastnictví, přičemž každý kupující nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na Pozemku – 2 kupující, pokud se nebude jednat o manžele)**
2. Prodej Pozemku byl schválen zastupitelstvem Obce Chotěšov dne ..... Záměr prodeje byl vyvěšen na úřední desce od ..... do .....
3. Na Pozemku nevážnou žádné právní vady, ani práva třetích osob, žádné dluhy, nájemní práva, pachtu, předkupní práva, služebnosti, věcná práva včetně věcných břemen a práv zástavních, **vyjma věcného břemene .....**

4. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že nemá žádné daňové nedoplatky, nedoplatky na poplatcích ani jiné nedoplatky či dluhy, zejména takové, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Pozemku (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu apod.), nebo které by mohly vést k omezení práv nakládat s Pozemkem a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Pozemku.
5. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Pozemku podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
6. Strana prodávající se zavazuje, že do dne účinnosti vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující k Pozemku nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádná věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva či jakékoliv jiné právní závazky, ani jej jinak nezhorší.
7. Strana kupující prohlašuje, že je seznámena s faktickým stavem Pozemku.
8. Strana kupující má právo od této smlouvy odstoupit, pokud by bylo některé prohlášení Strany prodávající uvedené v tomto článku nepravdivé.

### **Článek III. Kupní cena**

1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena Pozemku činí ..... Kč.
2. První část kupní ceny ve výši 50.000,- Kč byla zaplacená Stranou kupující ve formě zálohy před uzavřením této Smlouvy.
3. Druhá část kupní ceny ve výši .....Kč bude Stranou kupující zaplacená do 30 dnů od uzavření této Smlouvy převodem na bankovní účet č.....
4. Vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí je podmíněn úplným zaplacením kupní ceny Stranou kupující.
5. V případě, že Strana kupující bude v prodlení s úhradou celé kupní ceny nebo její části, případně správního poplatku podle článku VII. odst. 2, je Strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

### **Článek IV. Povinnosti smluvních stran**

1. Prodej Pozemku se realizuje výlučně za účelem výstavby objektu sloužícímu bydlení (dále jen „Objekt bydlení“). Pozemek je určen podle platného Územního plánu obce Chotěšov k: bydlení individuální v rodinných domech – vesnické.
2. Strana kupující se zavazuje do 5 let ode dne uzavření této Smlouvy ukončit výstavbu Objektu bydlení na Pozemku. Za den ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely této

Smlouvy rozumí den právní moci kolaudačního souhlasu / rozhodnutí, kterými bude schváleno užívání stavby (Objektu bydlení) na Pozemku. V případě, že nebude do 5 let ode dne uzavření této smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, Strana kupující se zavazuje uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000, - Kč, a to za každý započatý rok trvání prodloužení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku.

3. Přílohou č. 1 a současně nedílnou součástí této Smlouvy jsou Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání objektů k bydlení. Strana kupující se zavazuje uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000, - Kč za každé jednotlivé porušení podmínek uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy.
4. Strana prodávající se zavazuje vybudovat veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plyn, elektřina) a přivést je až na hranici Pozemku nejpozději do 31.12.2021. Strana prodávající se zavazuje zajistit přístup k Pozemku asfaltovou komunikací, jež bude v majetku Strany prodávající, a bude vybudována nejpozději do 31.12.2023.
5. Veškeré smluvní pokuty podle této Smlouvy jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Strany prodávající k úhradě smluvní pokuty Straně kupující, a to na bankovní účet sdělený v písemné výzvě. V odůvodněných případech může zastupitelstvo Obce Chotěšov rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, případně o neuplatnění práva na úhradu celé smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání Strany kupující.

#### **Článek V. Předkupní právo**

1. Pro případ jakéhokoli právem předpokládaného způsobu převodu vlastnictví ze Strany kupující na třetí osobu (koupě, směna, darování, případně vklad do obchodní společnosti, družstva, apod.) k Pozemku se zřizuje ve prospěch Strany prodávající předkupní právo ve smyslu ustanovení § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku s tím, že Strana kupující nebo její právní nástupce má povinnost nabídnout Pozemek ke koupi nejdříve Straně prodávající, a to za cenu stanovenou v čl. III. odst. 1. této Smlouvy zvýšenou o částku odpovídající zhodnocení Pozemku, či sníženou o částku odpovídající znehodnocení Pozemku. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce. Pokud stavba na Pozemku nebude splňovat podmínky přílohy č. 1 této Smlouvy, od hodnoty zhodnocení Pozemku se odečtou náklady na uvedení stavby do stavu, který bude v souladu s přílohou č. 1 této Smlouvy.
2. Toto předkupní právo se zřizuje bezúplatně jako právo věcné na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.
3. Náklady spojené s realizací předkupního práva Strany prodávající (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Strana kupující.
4. Pro případ porušení předkupního práva Strany prodávající Stranou kupující sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši .....Kč.

## Článek VI. Právo zpětné koupě

1. Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku sjednávají, že v případě porušení povinnosti Strany kupující do 5 let ode dne uzavření této Smlouvy ukončit výstavbu Objektu bydlení, má Strana kupující nebo její právní nástupce povinnost na požádání Strany prodávající převést na Stranu prodávající Pozemek zpět, a to za cenu stanovenou v čl. III. odst. 1. této Smlouvy zvýšenou o částku odpovídající zhodnocení Pozemku, či sniženou o částku odpovídající znehodnocení Pozemku. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce. Pokud stavba na Pozemku nebude splňovat podmínky přílohy č. 1 této Smlouvy, od hodnoty zhodnocení Pozemku se odečtou náklady na uvedení stavby do stavu, který bude v souladu s přílohou č. 1 této Smlouvy.
2. Toto právo zpětné koupě se zřizuje bezúplatně jako právo věcné na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.
3. Náklady spojené s realizací práva zpětné koupě Strany prodávající (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Strana kupující.
4. Pro případ porušení práva zpětné koupě Strany prodávající Stranou kupující sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši .....Kč.

## Článek VII. Katastrální řízení

1. Smluvní strany při podpisu této Smlouvy podepsaly i návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u Strany prodávající. Strana prodávající podá návrh na vklad spolu s potřebnými přílohami příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 pracovních dní po připsání celé kupní ceny a správního poplatku podle následujícího odstavce na bankovní účet Strany prodávající.
2. Správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši 2.000,- Kč zaplatí Strana kupující na bankovní účet Strany prodávající do 30 dní od uzavření této smlouvy.
3. Vlastnické právo k Pozemku podle této Smlouvy nabývá Strana kupující se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně k okamžiku, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Pokud by bylo příslušným katastrálním úřadem řízení o vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Strany kupující přerušeno s tím, že návrh na vklad vlastnického práva nebo tato Smlouva mají takové vady, že návrh na vklad bude muset být zamítnut, tato Smlouva se ruší a Smluvní strany se zavazují vzít svůj návrh na vklad vlastnického práva zpět a do 14 pracovních dnů uzavřít novou kupní smlouvu shodného obsahu, v níž budou odstraněny vady,

chyby a jiné skutečnosti, které by vedly k zamítavému rozhodnutí, a podat nový návrh na vklad vlastnického práva.

5. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy ve prospěch Strany kupující pravomocně zamítnut, tato smlouva se ruší a Smluvní strany se zavazují, že do 14 pracovních dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu uzavřou novou kupní smlouvu shodného obsahu, v níž budou odstraněny vady, chyby a jiné skutečnosti, které vedly k zamítavému rozhodnutí, a podají nový návrh na vklad vlastnického práva.

### **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě oprávněného odstoupení od této Smlouvy jednou ze Smluvních stran se smlouva od počátku ruší. Smluvní strany si jsou v takovém případě povinny bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že toto odstoupení musí být druhé Smluvní straně prokazatelně doručeno. Smluvní strany si zasílají veškerá písemná oznámení na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá Smluvní strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky a zásilky určené do vlastních rukou adresáta, pokud nebyly adresátu doručeny, se považují za doručené desátým dnem po jejich podání k přepravě prostřednictvím držitele poštovní licence.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopise bez ověřených podpisů a jeden s ověřenými podpisy bude podán spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou Smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků.
4. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této Smlouvy, i ty které nejsou přímo ve Smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany připojují k této Smlouvě své podpisy.

<p>V ..... dne .....</p> <p>Prodávající:</p> <p>.....</p> <p>Za Obec Chotěšov Ing. Jan Heřmanský starosta obce</p>	<p>V ..... dne .....</p> <p>Kupující:</p> <p>.....</p> <p>Jméno příjmení</p> <p>.....</p> <p>Jméno příjmení</p>
--	---

Příloha č. 1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání objektů k bydlení

(Příloha č. 1 je nedílnou součástí kupní smlouvy, tzn. že musí být přišita ke každému výtisku smlouvy, ještě před ověřením podpisů)

## PŘÍLOHA Č. 1

### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů k bydlení

- 1) Oplocení pozemku Objektů k bydlení v části podél chodníku či komunikace
  - Celková výška oplocení Objektů k bydlení činí maximálně 150 (slovy: jedno sto padesát) cm.
  - Maximální výška podezdívky oplocení (plné části) činí 60 (slovy: šedesát) cm.
  - Vnitřní minimální vzdálenost mezi plotovými sloupky činí 200 (slovy: dvě stě) cm.
  - Jako materiál podezdívky oplocení (plné části) je přípustný:
    - Povrchově upravený beton; nebo
    - Betonové tvarovky (plotovky); nebo
    - Cihly bílé příp. šamotové; nebo
    - Přírodní kámen; nebo
    - Omítané zdivo.
  - Jako materiál výplně oplocení je přípustné:
    - Plotovky – dřevěné, plastové, hliníkové a další materiály používané pro výrobu plotovek (poměr mezi plnou plochou a mezerou bude max. 1 - tzn. na 10 cm širokou plotovku je možná mezera max 10 cm)
    - Kované plotové dílce
  - Zcela nepřipustné je oplocení z pletiva – to je možné vybudovat pouze v místech, kdy podél hranice pozemku nevede komunikace či chodník
- 2) Stavební čára hlavní
  - Stavební čára hlavní je čára udávající závaznou polohu stavby Objektu bydlení, tzn. její odstup od hranice Pozemku vůči veřejnému prostranství (uličnímu profilu). Odchylny nejsou přípustné s výjimkou rizalitů, balkónů či teras v maximální délce do 15 (slovy: patnácti) % celkové délky uličního průčelí.
  - Vzdálenost stavební čáry hlavní od uliční čáry je stanoveno na 6 (slovy: šest) metrů a to tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na Pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla.
  - Stavební čára hlavní neplatí pro tyto pozemky:
    - KN parc.č. 733/27
    - KN parc.č. 733/31
- 3) Objemové řešení Objektu bydlení
  - Maximální přípustná podlažnost je stanovena na 1,5 (slovy: jeden a půl) nadzemního podlaží, tzn. přízemí a využitelné podkroví.
- 4) Střechy Objektů k bydlení
  - Tvary střech Objektů bydlení jsou předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 (slovy: dvacet sedmi) do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) stupňů u hlavní stavby Objektu bydlení.
  - V architektonicky odůvodněném případě je možno u vedlejší, doplňkové stavby Objektu bydlení připustit střechy pultové či ploché.
- 5) Dešťová voda a kanalizace
  - V rozvojové lokalitě obce Chotěšov bude možné dešťovou vodu odvádět do dešťové kanalizace. Podmínkou pro vydání souhlasu s napojením bude

vybudování min. 5 m<sup>3</sup> zadržovací retenční nádrže s přepadem do dešťové kanalizace.

- Splašková kanalizace bude v rozvojové lokalitě vybudována, nicméně do doby vybudování centrální ČOV (předpoklad jaro 2023) nebude možné se na splaškovou kanalizaci napojit. Lze však při realizaci Objektu bydlení s tímto počítat.