

KUPNÍ SMLOUVA

A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA, PRÁVA ZPĚTNÉ KOUPE A ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZÁKAZU ZATÍŽENÍ

Smluvní strany:

obec Janov

se sídlem obecního úřadu: Janov 30, 518 01 Dobruška

IČO: 00274925

za niž jedná: starostka Vlasta Chaloupková

bankovní spojení: Komerční banka a.s. Dobruška, č. ú. 9723571/0100

(dále též jen „**prodávající**“)

a

na straně druhé jako kupující

(dále jen „**kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1761, 2135, 2140, 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

kupní smlouvu

(dále také jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1.1. Prodávající prohlašuje, že je mj. výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- pozemkové parcely č. o výměře....., když tato skutečnost je zapsána na LV č. 10001 pro katastrální území Tis, obec Janov u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou (dále také jen „Předmět převodu nebo Předmět koupě“).

1.2. Prodávající dále prohlašuje, že:

- a) na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva, práva nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva, vyjma omezení zřízených touto kupní smlouvou, dále že před uzavřením této smlouvy neuzavřel se třetí osobou žádnou kupní smlouvu ohledně předmětu převodu či jinou smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva nebo zatížení předmětu převodu např. zástavním právem apod.,

- a) po uzavření této smlouvy předmět převodu nijak nepřevéde ani nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, zejména služebností, právem zástavním, věcným břemenem, předkupním právem nebo např. právem nájmu, bez souhlasu prodávajícího,
 - b) ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči prodávajícímu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí,
 - c) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- 1.3. Kupující prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky použité na úhradu kupní ceny nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, tyto peněžní prostředky nabyta v souladu s právními předpisy, že platbou peněžních prostředků straně prodávající a koupí předmětu převodu, dle této kupní smlouvy nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu, a to v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (také jen „AML zákon“).
- 1.4. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené.
- 1.5. Smluvní strany společně prohlašují, že účelem této smlouvy je záměr prodávajícího jako územně samosprávním celku podpořit výstavbu rodinných domů v obci Janov a tomu odpovídající záměr kupujícího vystavět na Předmětu převodu rodinný dům pro trvalé individuální bydlení.
- 1.6. Kupující se zavazuje, že rodinný dům postavený na předmětu převodu po jeho dokončení nepřenechá ke krátkodobému pronájmu třetím osobám. Krátkodobým pronájmem se pro účely této smlouvy rozumí přenechání rodinného domu postaveného na předmětu převodu nájemci k rekreaci a nikoli k zajištění bytových potřeb nájemce. Pro případ porušení tohoto závazku kupujícího sjednaného shora v čl. I., odst. 1.7 této smlouvy, sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, kterou je kupující povinen prodávající zaplatit do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Účastníci této smlouvy sjednávají, že prodávající je oprávněna požadovat smluvní pokutu dle tohoto odst. 1.7., čl. I. této smlouvy za každý sjednaný krátkodobý pronájem rodinného domu postaveného na předmětu převodu. Doba deseti (10) let týkající se krátkodobého pronájmu začíná běžet od okamžiku užívání rodinného domu (kolaudace).

Článek II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Prodávající touto smlouvou prodává **(za úplatu odevzdává)** kupujícímu předmět převodu - **pozemkovou parcelu č. o výměře m² v katastrálním území Tis, obec Janov**, se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy, a kupující předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, všemi součástmi a příslušenstvím, od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví (nebo do podílového spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů či partnerů), tak, kupuje za kupní cenu, uvedenou v čl. III. odst. 1. této smlouvy.

Článek III. Kupní cena a její splatnost

- 3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši,- Kč s DPH (slovy: korun českých). Obě strany s výší kupní ceny souhlasí.
- 3.2. Kupující uhradí prodávajícímu celou dohodnutou kupní cenu ve lhůtě patnácti (15) dnů od podpisu této Kupní smlouvy na účet obce Janov č. 9723571/0100, variabilní symbol
- 3.3. Dostane-li se kupující do prodlení s úhradou kupní ceny, které bude trvat déle než patnáct (15) dnů, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. Současně, pro případ prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny prodávající dle čl. III., odst. 3.1. a 3.2. této smlouvy, sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 0,1 % z kupní ceny za každý den prodlení, kterou je kupující povinen prodávající zaplatit do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení.

Článek IV. Předání a užívání nemovitostí

- 4.1. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá.
- 4.2. Prodávající je povinen přenechat předmět převodu kupujícímu do užívání do patnácti (15) dnů ode dne vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek V. Zvláštní ujednání

- 5.1. Kupující se zavazuje, že
 - a) do dvou (2) let od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě bude ze strany kupujícího jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu na předmětu převodu a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného pro individuální bydlení stavebního záměru (dále jen „souhlas s ohlášením“) nebo pravomocné stavební povolení, a dále že ve stejné lhůtě započne se stavební činností a vybuduje ve stejné lhůtě alespoň základovou desku rodinného domu na Předmětu koupě.
 - b) a současně do pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě bude dokončena výstavba tohoto rodinného domu určeného pro individuální bydlení; dokončením výstavby rodinného domu se pro účely této smlouvy rozumí splnění podmínek pro přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu.
 - c) pro závažné případy (vážné onemocnění stavebníka a jiné závažné důvody) bude lhůta k zahájení stavebního řízení pod bodem a) uvedeného článku nebo lhůta pod bodem b) daného článku, týkající se dokončení stavby rodinného domu, prodloužena maximálně o 3 roky na základě písemné žádosti stavebníka a doložením lékařské zprávy".
- 5.2. Kupující se zavazuje přihlásit si trvalý pobyt do novostavby rodinného domu ve lhůtě dvou (2) měsíců od jeho dokončení.
V případě porušení jakéhokoli závazku kupujícího obsaženého shora v odst. 5.1., písm. a), b) a v odst. 5.2. tohoto článku této smlouvy je prodávající oprávněna vůči kupující požadovat smluvní

pokutu ve výši 200.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení.

Článek VI.

Zákaz zcizení a zatížení

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že kupující není oprávněn předmět převodu zcizit (převést na jiného) ani ho zatížit bez předchozího písemného souhlasu prodávající. Zákaz zcizení a zákaz zatížení předmětu převodu se sjednává jako právo věcné s účinky vůči kupujícímu i všem budoucím vlastníkům předmětu převodu. Zákaz zcizení a zákaz zatížení předmětu převodu se sjednávají na dobu určitou, a to tak, že zákaz zcizení se sjednává na dobu deseti (10) let od provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě a zákaz zatížení se sjednává na dobu sedmi (7) let od provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující. Zákaz zatížení se nevztahuje na zřízení věcného břemene - inženýrských sítí (elektro, voda apod.) vztahující se k části předmětu převodu spojené s výstavbou rodinného domu.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedený zákaz zcizení a zatížení zřizují jako právo věcné a je zřízen ve prospěch prodávající, která je hodna právní ochrany zejména za účelem zajištění individuální výstavby rodinných domků s cílem posílení rozvoje obce Janov.

Článek VII.

Předkupní právo

- 7.1. Smluvní strany se tímto dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve smyslu ust. § 2144 občanského zákoníku k předmětu převodu ve prospěch prodávající jako předkupníka.
- 7.2. Kupující jako dlužník a další případní budoucí vlastníci či spoluvlastníci předmětu převodu nebo i jejich právní nástupci, jsou povinni pro případ jakéhokoli zcizení předmětu převodu, úplatného či bezúplatného, nabídnout předmět převodu ke koupi prodávající jako předkupníkovi, a to za kupní cenu určenou znaleckým posudkem jako kupní cenu v místě a čase obvyklou, a dále za stejných podmínek, jaké dohodne s koupěchtivým.
- 7.3. Předkupní právo se sjednává na dobu určitou a trvá do doby nabytí právní moci souhlasu s užíváním stavby postavené na předmětu převodu nebo do vydání pravomocného kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro rodinný dům postavený na předmětu převodu.
- 7.4. Nabídka kupující k využití předkupního práva musí být provedena písemně a musí obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy ujednané s koupěchtivým s tím, že kupní cena bude určena znaleckým posudkem jako kupní cena v místě a čase obvyklá a znalecký posudek bude součástí nabídky. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí dlužník (popř. budoucí vlastníci či spoluvlastníci předmětu převodu nebo jejich právní nástupci). Předkupník je povinen přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit kupující písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než jeden (1) měsíc od doručení nabídky.
- 7.5. Předkupní právo podle této Smlouvy se sjednává bezplatně.
- 7.6. Proávající toto právo přijímá a s jeho zřízením souhlasí.

Článek VIII. Výhrada zpětné koupě

- 8.1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejších ujednání při této Kupní smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává Předmět koupě s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu koupě, vrátí-li Kupujícímu zaplacenou kupní cenu, poníženou o náklady související s uzavřením nové kupní smlouvy (jako je správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání kupní smlouvy spojené s převodem vlastnického práva zpět na obec Janov, které se zavazuje hradit kupující). Toto právo zpětné koupě může Prodávající uplatnit za splnění podmínky, že Kupující nedodrží svůj závazek uvedený níže v tomto článku.
- 8.2. Pro případ porušení ujednání v čl. V., odst. 5.1., písm. a) této kupní smlouvy je Prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po Kupujícím.
- 8.3. Sjednané právo zpětné koupě musí Prodávající uplatnit písemnou formou u Kupujícího, a to nejpozději do tří (3) let od vzniku vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě s tím, že Prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany Kupujícího nebudou splněny podmínky, ke kterým se Kupující zavázal v čl. V., odst. 5.1., písm. a) této kupní smlouvy.
- 8.4. Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Předmět koupě v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení Předmětu koupě ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.
- 8.5. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká vybudováním základové desky rodinného domu na Předmětu koupě (dle čl. V., odst. 5.1. písm. a) této smlouvy).
- 8.6. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k Předmětu koupě požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí Kupující. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce Smluvních stran.
- 8.7. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: obec Janov písemně uplatní právo zpětné koupě vůči Kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat Kupní smlouvu s obcí Janov, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu koupě nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle šedesáti (60) kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Předmětu koupě je ze strany Kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch obce Janov k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Předmětu koupě na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo Prodávajícího, tj. obce Janov bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Obec Janov vrátí Kupujícímu kupní cenu za Předmět koupě převedené na obec Janov v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě (a příp. i cenu za vypořádání stavby na pozemku) do devadesáti (90) kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva obce Janov k nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu Kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal Prodávající předchozí písemný souhlas, je obec Janov oprávněna splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu (popř. její část dle vyčíslení aktuální výše pohledávky věřitele) na účet tohoto věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo

bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. K tomu dává strana Kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

IX.

Účel prodeje

- 9.1. Předmět koupě je podle územního plánu obce Janov zařazen do plochy obytné a je možné na něm vybudovat novostavbu rodinného domu, a to za splnění všech dalších podmínek stanovených právními předpisy nebo rozhodnutími příslušných samosprávných nebo státních orgánů. Prodávající Předmět koupě Kupujícímu prodává a touto Smlouvou již prodal za účelem výstavby rodinného domu k trvalému individuálnímu bydlení. Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil se všemi skutečnostmi před podpisem Kupní smlouvy a zavazuje se ji dodržet.

Článek X.

Převod vlastnického práva

Úhrada daní a poplatků

- 10.1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ke dni, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne úplného uhrazení Kupní ceny Prodávajícímu. Správní poplatek hrazený při podání návrhu na vklad hradí Kupující.
- 10.3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
- 10.4. Účastníci se dohodli, že náklady na vypracování této kupní smlouvy hradí Prodávající. Případné vyjmutí Předmětu koupě ze zemědělského půdního fondu (pokud bude vyžadováno), si hradí a zajišťuje Kupující.
- 10.5. Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo sní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatným či se neplatným stane, nebude tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.2. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, kupující jedno vyhotovení, jedno vyhotovení bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným Katastrálním úřadem.

- 11.3. Záměr Prodávajícího prodat Předmět koupě byl před projednáním v Zastupitelstvu obce Janov řádně zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění na úřední desce obce od do Touto doložkou se osvědčuje, že právní jednání, tj. uzavření této Kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Janov na zasedání konaném dne usnesením č..... tak, jak to vyžaduje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto majetkoprávního jednání Prodávajícího.
- 11.4. Kupující prohlašuje, že bere na vědomí tu skutečnost, že prodávající ve smyslu příslušných zákonných ustanovení zpracovává a shromažďuje osobní údaje kupujícího za účelem realizace této smlouvy a výslovně souhlasí s tím, aby prodávající shromáždil a zpracoval údaje o kupujícím v souvislosti s uzavíranou smlouvou a tyto případně zveřejnil za podmínek daných zákonem nebo pravidly Prodávajícího.
- 11.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Janově dne

V Janově dne

.....

Vlasta Chaloupková
starostka obce Janov

.....