

Číslo jednací : ORB/????/2019

Obec Rohovládova Bělá

IČ: 00274151

DIČ: CZ00274151

Číslo účtu: 155972904/0300

Sídlo: Obecní úřad, Rohovládova Bělá 32, PSČ 533 43

Zastoupena: , starosta obce

na straně jedné jako prodávající (dále též jen „prodávající“)

a

Jméno a příjmení:

Rodné číslo:

Bytem:

na straně druhé jako kupující (dále též jen „kupující“)

uzavřeli dále uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovitosti
podle zák.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

I.

Předmět smlouvy

1. Prodávající je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku parcelní číslov obci a k.ú. Rohovládova Bělá, o výměře m2, který je vedený u Katastrálního úřadu na LV č.
2. Pozemek, specifikovaný v odst.1 tohoto článku, je předmětem této kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti.
3. Pozemek je určen na výstavbu rodinného domu.

II.

Kupní cena

Prodávající sjednali s kupujícím kupní cenu za pozemek, specifikovaný v čl. I. Této smlouvy, takto:

1. Kupní cena za jeden metr čtverečný činí 850 Kč bez DPH + 21% DPH, tj. celkem za 1m² pozemku 1 028,5 Kč s DPH. Kupní cena za pozemek, který je předmětem této smlouvy, tedy činí celkem.....Kč, slovy
2. Kupující uhradí 50% kupní ceny na účet prodávajícího do 10 dnů ode dne popisu této kupní smlouvy. Druhá polovina kupní ceny bude uhrazena do 30 dnů po dokončení cesty, která je součástí inženýrských sítí; kupující bude k úhradě doplatku kupní ceny ze strany prodávajícího vyzván.
3. Kupní cena může být navýšena z důvodů sjednaných smluvními stranami v článku III. této smlouvy; kupující výslovně prohlašuje, že s těmito důvody souhlasí, že se zvýšením kupní ceny z těchto důvodů rovněž vyslovuje svůj souhlas, a v případě dané právní situace se tuto zvýšenou kupní cenu zavazuje uhradit.
4. Návrh na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího bude podán do 10 dnů ode dne úhrady celé kupní ceny pozemku na účet prodávajícího; návrh na vklad podává prodávající. V případě, že by ke vkladu vlastnického práva rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu nedošlo, a řízení bylo zastaveno nebo přerušeno, zavazují se smluvní strany poskytnout si potřebnou součinnost směřující k tomu, aby následující vklad vlastnického práva byl schválen.
5. Pokud nebude kupní cena uhrazena v termínech sjednaných v odst. 2 tohoto článku, může prodávající od kupní smlouvy jednostranně odstoupit; odstoupení nabývá účinnosti převzetím zásilky, nebo 3. dnem od uložení zásilky u poštovního přepravce v případě, že nebyla kupujícím vyzvednuta.

6. V ceně pozemku je poplatek za rezervovaný příkon ČEZ Distribuce a.s. a veškerá povolení vydávaná v kompetenci OÚ Rohovládova Bělá potřebná k realizaci stavby jako např. povolení k napojení vjezdu na místní komunikaci, na kanalizaci, vyjádření k inženýrským sítím apod.
7. V ceně pozemku nejsou žádné další poplatky, daně apod., které mohou vyžadovat úřady a instituce k získání povolení ke stavbě, nebo z jiných důvodů. Může se jednat např. o archeologický průzkum, hydrogeologický průzkum, měření hluku, radonu apod. V ceně též není poplatek za vynětí ze zemědělského půdního fondu, či jiné poplatky.

III.

Ostatní ujednání mezi smluvními stranami

1. Prodávající prohlašuje, že u pozemku, který je předmětem této smlouvy, bude pilíř s přípojkou na elektriku, vodovod, plyn a šachta na připojení na obecní kanalizaci. Přístup k pozemku bude zajištěn po asfaltové cestě, která bude součástí inženýrských sítí. Uvedené přípojky a cestu vybuduje prodávající na své náklady, a to nejpozději do dne 31.12. 2019.
2. Kupující se zavazuje, že výstavbu rodinného domu na pozemku, který je předmětem této smlouvy, zahájí do **pěti let** ode dne převodu vlastnického práva dle této smlouvy. Zahájením stavby se rozumí stav, kde je již patrné stavebně-technické uspořádání prvního nadzemního podlaží nad 1 metr výšky zdiva. V případě, že kupující tento smluvní závazek nesplní, sjednávají smluvní strany navýšení kupní ceny na částku celkem 1700 Kč/m² bez DPH, tj. na celkovou kupní cenu Kč, slovy s povinností doplatit kupní cenu do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty, v níž měla být výstavba rodinného domu zahájena.
3. Kupující se zavazuje dokončit stavbu rodinného domu nejpozději do **sedmi let** od převodu vlastnického práva dle této smlouvy; dokončením stavby se rozumí

vydání kolaudačního rozhodnutí nebo obdobné listiny v právní moci příslušným stavebním úřadem. V případě, že kupující tento závazek nesplní, sjednávají smluvní strany navýšení kupní ceny na částku 1700 Kč/m² bez DPH tj. na celkovou kupní cenu Kč, slovy, s povinností doplatit kupní cenu do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty, kdy měla být stavba rodinného domu dokončena.

4. V případě kumulace porušení povinnosti stavbu zahájit do pěti let ode dne převodu vlastnického práva a porušení povinnosti stavbu dokončit do sedmi let od převodu vlastnického práva, bude prodávajícím požadováno jen jedno navýšení kupní ceny.
5. Proávající může ze specifikovaných důvodů hodných zřetele zvýšení kupní ceny rozhodnutím zastupitelstva obce kupujícímu prominout, nebo výše uvedené lhůty (zahájit stavbu do 5 let a ukončit stavbu do 7 let), prodloužit.
6. V případě, že zvýšení kupní ceny dle ustanovení této smlouvy nebude kupující prodávajícímu uhrazeno, je prodávající dle svého uvážení oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit, nebo vymáhat doplatek kupní ceny soudní cestou. V případě odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího obdrží kupující zpět z kupní ceny 850 Kč/m² z důvodu, že DPH bylo odvedeno příslušnému finančnímu úřadu; z této částky je pak prodávající oprávněn jednostranně započíst své výdaje spojené s přípravou převodu a přípravy pozemků, a to výdaje ve smluvně sjednané výši 30.000,- Kč, slovy Třicet tisíc korun českých, a dále skutečné náklady spojené s odstraněním stavby nebo části stavby, která by již na pozemku byla kupující realizována, a s uvedením pozemku do původního stavu.
7. V případě převodu pozemku na třetí osobu z vůle kupujícího je tento povinen zajistit smluvně práva prodávajícího zakotvená v této smlouvě tak, aby odpovídala obsahu této kupní smlouvy, a to přizváním prodávajícího k procesu uzavírání kupní smlouvy jako třetí smluvní stranu; pokud tak kupující neučiní, odpovídá za škodu prodávajícího převodem pozemku na třetí osobu

prodávajícímu vzniklou, včetně navýšení kupní ceny upravené v odst.2, 3 a 4 tohoto článku.

IV

Vlastnické právo na stranu kupující přejde dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

Strana prodávající prohlašuje, že:

- ohledně předmětu převodu neučinila ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku,
- na předmětu převodu nevážnou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené v katastru nemovitostí a specifikované v této kupní smlouvě, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující. Strana kupující bere na vědomí, že jiné závady než ty, které jsou zapsané v katastru nemovitostí a uvedené v této smlouvě na ní přejdou pouze tehdy, měla-li a mohla-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno,
- **Platí jen pro parcely 2.14 až 2.18. – na předmětu převodu se vyskytuje věcné břemeno v podobě kabelového vedení CETIN pro telekomunikace. Přibližná poloha stávající trasy vedení je znázorněna v příloze 1 této smlouvy modře. Prodávající se zavazuje provést na vlastní náklady přeložku vedení tak, jak je znázorněno na příloze č. 1 červeně.**
- ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, a že jí není známo, že by na ní byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči ní 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 výkon rozhodnutí,
- jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních předpisů,
- nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy /např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./, a které by mohly vést k omezení práv nakládat

s předmětem smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy,

- k předmětu převodu nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. zejména ve smyslu ust. § 1187 občanského zákoníku nemá k předmětu převodu předkupní právo nájemce, neboť předmět převodu není pronajat,
- neběží žádné spory zejména soudní /včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy/, vztahující se k předmětu smlouvy, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu smlouvy, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně,
- po uzavření této smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu,
- je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,
- není omezena s předmětem převodu, není jí známa žádná osoba, která by mohla na předmět převodu požadovat zápis poznámky spornosti dle § 985 a § 986 obč. zák., předmět převodu není dotčen poznámkou - § 22 z.č. 256/2013 Sb. v platném znění,
- na předmětu převodu není vedeno místo podnikání nebo sídlo žádné fyzické či právnické osoby
- není proti ní vydáno předběžné opatření k omezení vlastnického práva a touto kupní smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a není tedy dán důvod odporovatelnosti právního úkonu ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku

Strana kupující prohlašuje, že:

- je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by jí bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, a že jí není známo, že by na ní byl podán insolvenční návrh,
- je seznámena s faktickým i právním stavem převáděných nemovitých věcí, že faktický i právní stav odpovídá ustanovením této smlouvy a že si na straně

prodávající nevymínila žádné zvláštní vlastnosti převáděných nemovitých věcí.

V/

Daň z nabytí nemovitých věcí zavazuje se zaplatit strana kupující, která je poplatníkem, když tuto je povinna zaplatit a daňové přiznání podat do tří měsíců poté, co bude vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující v katastru nemovitostí zapsán. Lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po zapsání vkladu.

VI/

V případě, že tato smlouva je nebo se z jakéhokoli důvodu stane nezpůsobilou k provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující či k předkupnímu právu či právu zpětné koupě, anebo v případě, že Katastrální pracoviště Pardubice pravomocně zamítne návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu, zejména z důvodu chyb v psaní a počtech, zavazují se smluvní strany nejpozději do jednoho měsíce po obdržení písemné výzvy druhé smluvní strany uzavřít novou bezvadnou smlouvu, jejíž obsah bude, po odstranění zjištěných vad, ve všech podstatných ohledech odpovídat obsahu této smlouvy, a která v plném rozsahu nahradí tuto smlouvu. V takovém případě se tato smlouva považuje za smlouvu o smlouvě budoucí podle § 1785 a násl. občanského zákoníku. Písemnou výzvu k uzavření nové smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran do jednoho měsíce ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu nebo usnesení o zastavení řízení. Uvedené ustanovení smluvní strany sjednávají jako samostatné ujednání, přičemž jeho platnost nebude nikterak dotčena neplatností této smlouvy jako celku nebo některého z jejích ustanovení.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto kupní smlouvu přečetly, porozuměly zcela jejímu obsahu, a souhlas s ním vyjadřují svými vlastnoručními podpisy, popř. podpisem svého zákonného zástupce.

2. Na základě této smlouvy prodávající specifikovanou nemovitost převádí na kupujícího, a tento ji do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Doložka podle § 41 zák.č.128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení):

Záměr prodeje nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce obce ode dne 15.4.2019 do dne 2.5.2019.

Prodej nemovitosti kupujícímu byl schválen zastupitelstvem obce dne _____ usnesením číslo _____.

Rohovládova Bělá dne _____

Rohovládova Bělá dne _____

Prodávající:

Kupující:

Obec Rohovládova Bělá

Ing. Václav Fišer

starosta obce

Příloha 1 – Znázornění trasy stávajícího vedené CETIN – modře a budoucího vedení po přeložce – červeně

