

# KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

## **Obec Dolní Věstonice**

IČ: 00283134 , Dolní Věstonice 67, 691 29 Dolní Věstonice

(dále jako „prodávající“)

a

...

r. č. ..., bytem ...

(dále jako „kupující“)

a

...

r. č. ..., bytem ...

(společně jako „kupující“)

uzavírají dle ust. § 2079 a násl., zvláště pak dle ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a dále dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

## **kupní smlouvu**

(dále jako „smlouva“):

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti:

- a) pozemek parc. č. ..., zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je,
- b) pozemek parc. č. ..., zahrada,

to vše umístěno v k. ú. ... v obci ... (dále jen „nemovitosti“).

1.2. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne svá vlastnická práva k výše uvedeným nemovitostem nepozbyl, že není žádným způsobem omezen v nakládání s nemovitostmi, že nemovitosti nejsou předmětem nájmu a že na nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže.

1.3. Prodávající dále prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevědl ani nezatížil prodávané nemovitosti a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní.



## II. Předmět smlouvy

2.1. Touto smlouvou prodává prodávající nemovitosti uvedené v čl. 1.1. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství za celkovou kupní cenu ..., - Kč (slovy: ...-korun-českých) kupujícímu a kupující je přijímá do svého výlučného vlastnictví / přijímají do svého společného jmění / přijímají do svého spoluvlastnictví, a to:

- kupující ... nabude podíl o velikosti .../... ,
- kupující ... nabude podíl o velikosti .../... .

Kupní cena za 1 m<sup>2</sup> činí **1.500,00 Kč** (slovy jedentisícpětset korun českých).

2.2. Způsob úhrady kupní ceny je upraven ve Svěřenecké smlouvě, kterou uzavřeli prodávající, kupující a Mgr. Sofie Pondikasová, advokátka, se sídlem v Brně, sídlo AK Vrchlického sad 4, PSČ: 602 00, reg. č. 10348 (dále jen „vykonavatelka správy“) spolu s touto smlouvou.

2.3. Strany sjednávají odkládací podmínku účinnosti čl. 2.1. této kupní smlouvy, kterým se převádí vlastnické právo k nemovitostem, a to do doby úplného složení kupní ceny do úschovy / složení do úschovy té části kupní ceny, která je předmětem úschovy, jak předpokládá čl. 2.2. této kupní smlouvy. O tomto složení bude vykonavatelkou správy vydáno potvrzení.

2.4. Kupní cena za nemovitosti bude poukázána na účet advokátních úschov vedený u Sberbank CZ a.s., č. ú. .../..., a to:

- a) částka ..., - Kč je hrazena z vlastních zdrojů kupujícího nejpozději do ...,
- b) částka ..., - Kč je hrazena z úvěrových prostředků poskytnutých úvěrující bankou nejpozději do ... .

## III. Vklad práv do katastru nemovitostí

3.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá Mgr. Sofie Pondikasová, advokátka se sídlem Vrchlického sad 1894/4, 602 00 Brno, nar. 3. 7. 1977. Smluvní strany při uzavření této kupní smlouvy zmocňují Mgr. Sofii Pondikasovou k zastupování v řízení před katastrálním úřadem. Návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí podá prodávající do 3 pracovních dní od úhrady kupní ceny dle bodu 2.4. této kupní smlouvy

3.2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitostem přejde na kupujícího dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou ke dni podání návrhu na vklad.

3.3 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.



3.4. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, nebo bude řízení zastaveno, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této kupní smlouvě, upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen.

#### IV.

#### Předání nemovitostí, práva a povinnosti stran

4.1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem nemovitostí uvedených v čl. 1.1. a kupující si nemovitosti osobně prohlédl jako takové je přijímá do svého vlastnictví.

4.2. Kupující se zavazuje na předmětné nemovité věci vystavět budovu určenou k bydlení dle § 2 písm. a) bodu v vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území. Okamžikem vystavění budovy dle předchozí věty se pro účely této smlouvy rozumí řádné oznámení stavebnímu úřadu o záměru započít s užíváním stavby v souladu se stavebním zákonem za podmínky, že stavební úřad předmětnou stavbu v pro něj stanovené lhůtě nezakáže v souladu s § 120 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

4.3. Lhůta ke splnění povinnosti vystavět a zkolaudovat budovu určenou k bydlení dle bodu 4.2. této smlouvy je stanovena po dohodě stran na dobu 5 (slovy:pět) let, která počíná běžet od okamžiku pravomocného provedení vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti pro kupující do katastru nemovitostí. Strany si sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,2 % denně z kupní ceny nemovitosti / 500,- Kč denně apod za každý den prodlení až do splnění podmínky stanovené tímto bodem smlouvy.

4.4. Kupující se zavazuje zřídit v budově vystavěné dle bodu 4.2. trvalý pobyt do 3 měsíců od oznámení užívání stavby příslušnému stavebnímu úřadu. V případě nesplnění této podmínky je kupující povinen k úhradě smluvní pokuty. Výši smluvní pokuty si strany sjednávají 50 000 Kč. Nárok na smluvní pokutu vzniká prodávajícímu následující den po uplynutí lhůty pro plnění dle první věty tohoto bodu smlouvy, ve stejný den dochází také ke splatnosti smluvní pokuty.

4.5. Kupující se zavazuje s ohledem na účel, za jakým prodávající prodává nemovitosti a další pozemky jemu nemovitosti sousedící, že v budově, jejíž vznik tato smlouva v souladu s bodem 4.2. této smlouvy předpokládá, nebude zřízeno jakékoli užívací či požívací právo k nemovitosti (především vztahy vznikající na základě smlouvy o ubytování) dalším osobám, které netvoří okruh osob kupujícímu blízkých. Za tímto účelem si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč. Nárok na smluvní pokutu vzniká dnem uzavření smlouvy, kterou kupující umožní třetím osobám (myšleno osobám jiným, než blízkým) předmětnou nemovitost užívat či požívat/ dnem kdy se prodávající dozvěděl o uzavření smlouvy, kterou kupující umožní třetím osobám (myšleno osobám jiným, než blízkým) předmětnou nemovitost užívat či požívat. Výše uvedené ustanovení neplatí v případě dlouhodobého pronájmu (tedy více jak jeden rok) s uplatněním institutu trvalého bydliště v daném místě.

4.6. Kupující se zavazuje, že budova určená k bydlení, postavena na předmětném pozemku v souladu s bodem 4.3. této smlouvy bude provedena podle zastavovací studie zhotovené společností S97A spol. s r.o., IČO 02791081, se sídlem Osvoboditelů 91, Zlín 760 01, zastavovací studie byla zhotovena v březnu 2017. Kupující se dále zavazuje projektovou dokumentaci, jenž byla zpracována za účelem realizace budovy určené k bydlení na předmětném pozemku, předložit



zhotoviteli zastavovací studie k tomu, aby tento posoudil, zda je tato projektová dokumentace v souladu se zastavovací studií. Strany si jako sankci za porušení povinnosti kupujícího uvedené v tomto bodu smlouvy sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy:pět-set-tisíc-korun-českých). Nárok prodávajícího na smluvní pokutu vzniká okamžikem započetí stavby bez předešlého posouzení ze strany zhotovitele zastavovací studie, jak předpokládá tento bod smlouvy. Splatnost této smluvní pokuty se váže k okamžiku písemné výzvy ze strany prodávajícího kupujícímu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

4.7. Prodávající se zavazuje do dvou let od okamžiku uzavření této smlouvy zavést k patě předmětné nemovitosti veškeré sítě (elektřina, odpad, voda a plyn) s tím, že kupující souhlasí s tím, že následné vedení v rámci pozemku je vzhledem k současné neexistenci budovy na pozemku na rozhodnutí a provedení kupujícího.

## V.

### Daňová ujednání

5.1. Kupující je srozuměn se skutečností, že je podle zákonného opatření č. 340/2013 Sb. poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí. Úhrada zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí je upravena ve Svěřenecké smlouvě.

5.2. Kupující bere na vědomí, že je povinen nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat k místně příslušnému finančnímu úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Daň z nabytí nemovitých věcí činí 4 % ze základu daně. Základem daně je cena odhadní nebo kupní cena dohodnutá v této smlouvě, a to podle toho, která z těchto cen je vyšší.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

6.1. Tato smlouva i veškerá práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

6.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech smluvních stran.

6.3. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou formou, a to na základě dohody všech smluvních stran.

6.4. Tato smlouva je vyhotovena ve ... stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy slouží pro potřeby příslušného katastrálního úřadu.

6.5. Podle dohody smluvních stran se písemnosti mezi nimi doručované v souvislosti s touto smlouvou považují za doručené tehdy, pokud byly zaslány na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy i tehdy, pokud adresát odmítne písemnost přijmout (pak je dnem doručení den odmítnutí převzetí zásilky) nebo si zásilku nevyzvedne v úložní době (pak je dnem doručení poslední den úložní doby). Pokud bude písemnost vrácena poštou jako nedoručitelná, platí jako den doručení den podání



zásilky k poštovní přepravě.

6.6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

6.7. Smluvní strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost bránící uzavření této smlouvy, smlouvu uzavírají vážně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, s obsahem této smlouvy se seznámily a souhlasí s ním, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

---

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní řízení) v platném a účinném znění:

*Záměr obce prodat předmětnou nemovitost specifikovanou v bodě 1.1. této smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce obce od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_. Prodej nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen zastupitelstvem obce dne \_\_\_\_\_, usnesení číslo \_\_\_\_\_ nadpoloviční většinou hlasů všech členů zastupitelstva obce.*

V ....., dne .....

V ....., dne .....

.....

.....

...  
prodávající

...  
kupující

