

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami

### **Obec Dolní Věstonice**

Hlavní 67, 691 29 Dolní Věstonice

IČO: 00283134

zastoupená doc. Ing. Jaroslavou Rajchlovou, Ph.D., starostkou obce

(dále jen jako „*Prodávající*“)

a

### **jméno a příjmení**

bytem

nar.

(dále jen jako „*Kupující*“)

takto:

### **I. Úvodní ustanovení**

- I.1. Prodávající tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku, parc. č. ..., o výměře ..., v obci a k.ú. Dolní Věstonice, zapsaném na LV č. ..., u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále jen „nemovitost“).
- I.2. Předmětem této smlouvy je úplatný převod vlastnického práva k Nemovitosti specifikované v odst. I. 1 této smlouvy z vlastnictví Prodávajícího do výlučného vlastnictví Kupujícího, a to za účelem následné výstavby za podmínek sjednaných touto smlouvou.

### **II. Předmět smlouvy**

- II.1. Prodávající touto smlouvou prodává Nemovitost specifikovanou v odst. I. 1 této smlouvy do výlučného vlastnictví Kupujícího, a to za dále dohodnutých podmínek.
- II.2. Kupující od Prodávajícího Nemovitost do výlučného vlastnictví přijímá, a to za dále dohodnutých podmínek.

### **III. Kupní cena**

- III.1. Kupní cena Nemovitosti byla sjednána dohodou stran a činí částku .....Kč (slovy: .....korun českých).
- III.2. Kupní cena bude uhrazena následujícím způsobem:
  - 1. Kupní cena byla uhrazena před podpisem této smlouvy, což obě strany stvrzují podpisem této smlouvy.
  - Nebo/
  - 2. Kupní cena bude uhrazena poukázáním příslušné částky ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího č. u. ...., pod variabilním symbolem.....

3. Prodávající bere na vědomí, že kupní cena/část kupní ceny bude hrazena kupujícím z hypotečního úvěru poskytnutého mu za tímto účelem .....bankou, IČO....., se sídlem ....., zapsanou v rejstříku vedeném ....., oddíl ....., vložka..... (dále jen „hypoteční banka“).

Bude-li to z důvodu zajištění úvěru poskytovaného k úhradě kupní ceny potřebné, bude zřízeno zástavní právo k Nemovitosti ve prospěch úvěrující banky Kupujícího, přičemž obě smluvní strany s takovým postupem souhlasí a vzájemně se zavazují poskytnout si v tomto ohledu součinnost. Kupující přitom bere na vědomí, že v takovém případě bude na převáděné Nemovitosti váznout zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele zajišťující jeho úvěr a prohlašují, že si jsou vědomi přechodu práv a povinností ze zástavní smlouvy, vyplývajícího z převodu vlastnictví Nemovitosti dle této smlouvy.

a/nebo

4. Strany se výslovně dohodly, že sjednaná kupní cena dle předchozího odstavce bude Kupujícím uhrazena do advokátní úschovy JUDr. Vojtěcha Mihalíka, advokáta, se sídlem Brněnská 154/32, 692 01 Mikulov, a to do ... ode dne podpisu této smlouvy. Kupní cena se považuje za uhrazenou připsáním částky ...,- Kč na účet úschovy advokáta.

Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se shora specifikovaným způsobem zaplacení sjednané kupní ceny za Nemovitost a že současně s touto smlouvou uzavírají s advokátem smlouvu o úschově, jež upravuje způsob úhrady kupní ceny a její výplaty.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

- IV.1. Prodávající převádí Nemovitost Kupujícímu výhradně za účelem výstavby rodinného domu, který bude na pozemku specifikovaném v odst. I. 1. této smlouvy postaven v souladu s právními předpisy. Kupující prohlašuje, že účel prodeje nemovitosti je mu znám a zavazuje se na převáděné Nemovitosti vystavět stavbu – rodinný dům, a to v souladu se všemi právními předpisy na takovou výstavbu dopadajícími.
- IV.2. Kupující se zavazuje započít s výstavbou rodinného domu na převáděné Nemovitosti tak, aby došlo k dokončení stavby, včetně vydání pravomocného Kolaudačního rozhodnutí stavby tohoto rodinného domu na Nemovitosti příslušným stavebním úřadem, nejpozději do 5 let od podpisu této smlouvy.
- IV.3. Jestliže k dokončení stavby a k vydání rozhodnutí dle předchozího odstavce nedoručí ve lhůtě pěti let od podpisu této smlouvy, zavazuje se Kupující zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Sjednanou smluvní pokutu je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy jej k tomu Prodávající písemně vyzve. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody.
- IV.4. Nemovitost je prodávána za účelem naplnění bytové potřeby kupujícího v rodinném domě, který na nemovitosti bude vybudován. Smluvní strany sjednávají, že vybudovaný rodinný dům nebude využíván za účelem výkonu podnikatelské, či jiné výtěžné činnosti. Za takovouto na základě dohody zapovězenou činnost se považuje i krátkodobé

ubytování prostřednictvím airbnb, booking, či jiných obdobných platforem. V případě zcizení nemovitosti se kupující zavazuje totožné pravidlo sjednat i s nabyvatelem nemovitosti. V případě porušení této povinnosti, se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých). Sjednanou smluvní pokutu je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy jej k tomu Prodávající písemně vyzve. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody.

- IV.5. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu součinnost při připojování Nemovitosti k inženýrským sítím. Za účelem jejich vybudování na převáděné Nemovitosti se Kupující zavazuje poskytnout Prodávajícímu jednorázový příspěvek ve výši 850,-Kč/m2 prodávané nemovitosti. Tento příspěvek bude Prodávajícímu poskytnut výhradně za účelem výstavby inženýrských sítí v lokalitě umístění pozemku. Příspěvek je splatný do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to na jeho účet č.ú.:.....
- IV.6. Prodávající se zavazuje vybudovat do dvou let ode dne podpisu této smlouvy inženýrské sítě potřebné ke kolaudaci rodinného domu vystaveného na nemovitosti. V případě porušení této povinnosti, se Prodávající zavazuje zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Sjednanou smluvní pokutu je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy jej k tomu Kupující písemně vyzve. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Kupujícího na náhradu škody.
- IV.7. Kupující se touto smlouvou zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího nepřevést vlastnické právo k Nemovitosti po dobu 5 let od podpisu této smlouvy na jakoukoli třetí osobu. Zákazem zcizení dle tohoto odstavce se rozumí povinnost neučinit žádné právní jednání, ani právně významné opomenutí, na základě kterého by došlo k úplatnému či bezúplatnému převodu či přechodu vlastnického práva, pokud skutečnost zakládající přechod vlastnického práva k Nemovitosti závisí na vůli Kupujícího. Tímto ustanovením není dotčeno Předkupní právo zřízené v čl. VI. této smlouvy.

## **V. Další práva a povinnosti smluvních stran**

- V.1. Kupující prohlašuje, že stav Nemovitosti je mu dobře znám, jakožto i přístup k této nemovitosti, a že Nemovitost v tomto stavu nabývá.
- V.2. Kupující prohlašuje, že bude dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnost vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatele či vlastníka veřejné sítě, zařízení a rozvodů.
- V.3. Kupující může pro účely výstavby rodinného domu dle podmínek sjednaných touto smlouvou zatížit Nemovitosti právem třetí osoby, a to s předchozím souhlasem Prodávajícího. Zavazuje se však plnit veškerá ujednání, která si s třetí osobou sjednal tak, aby nedošlo ke změně vlastníka nemovitosti. Pokud však dojde k porušení podmínek tohoto zatížení vedoucímu k tomu, že Kupujícímu nebude umožněno s Nemovitostí dále nakládat či dojde z tohoto důvodu ke změně vlastníka Nemovitosti, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 (slovy: korun českých). Tato smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody.

- V.4. Kupující se zavazuje učinit veškeré kroky vedoucí k ohlášení trvalého pobytu vztahujícího se k rodinnému domu stojícím na Nemovitosti, a to nejpozději do 3 měsíců od vydání Kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem. Pokud Kupující kroky vedoucí k ohlášení trvalého pobytu vztahujícího se k rodinnému domu stojícím na Nemovitosti prokazatelně neučiní, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Tato smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody.

## **VI. Zřízení předkupního práva**

- VI.1. Kupující zřizuje touto smlouvou předkupní právo k Nemovitosti ve prospěch Prodávajícího. Kupující se zavazuje, že v případě, pokud by chtěl předmět převodu, tj. Nemovitost specifikovanou v odst. I. 1. této smlouvy zcizit, nabídne ji přednostně ke koupi Prodávajícímu. Za zcizení se dle této smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k Nemovitosti. Prodávající toto předkupní právo přijímá.
- VI.2. Předkupní právo dle tohoto článku smlouvy se sjednává jako bezúplatné a časově do dokončení výstavby.
- VI.3. Kupující jako povinný z předkupního práva učiní Prodávajícímu nabídku obsahující všechny podmínky dohodnuté s koupěchtivým. Nabídku je povinen zaslat písemně na adresu uvedenou v této smlouvě. Prodávající je povinen písemně sdělit Kupujícímu do 3 měsíců od doručení nabídky, zda jeho nabídku přijímá či nikoli.
- VI.4. Předkupní právo k Nemovitosti vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.

## **VII. Převod Nemovitosti**

- VII.1. Vlastnické právo k Nemovitostem přechází z Prodávajícího na Kupující vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí o jeho povolení zpětně k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.
- VII.2. Strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího bude podán do 5 pracovních dnů ode dne úhrady kupní ceny dle čl. III. této smlouvy.
- VII.3. Správní poplatek za provedení vkladu vlastnického práva uhradí v plné výši Kupující.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

- VIII.1. Účastníci prohlašují, že jsou touto smlouvou vázáni i za situace, kdy vkladové řízení bude přerušeno či návrh vkladu práva do katastru nemovitostí bude zamítnut. Pro takový případ se smluvní strany zavazují odstranit příčiny přerušování řízení nebo zamítnutí návrhu a vklad práva do katastru nemovitostí v co nejkratší době řádně provést.
- VIII.2. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem podpisu této smlouvy.

- VIII.3. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, přičemž po jednom obdrží každý z účastníků a jedno bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- VIII.4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze číslovanými písemnými dodatky v listinné formě schválenými oběma smluvními stranami.
- VIII.5. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, kterou si vzájemně projevily vážně, srozumitelně a zcela svobodně, na důkaz toho připojují své podpisy.

V Dolních Věstonicích dne

Prodávající:

Kupující: