

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



**

Příloha ke smlouvě o budoucí kupní smlouvě- vzor

KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátil, primátorem

Kupující:

Datum narození:
Bytem:
Variabilní symbol:
E-mailová adresa:

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č.**, ležícího v katastrálním území **Malé Hoštice** (dále jen „**předmětný pozemek**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu – za podmínek sjednaných v této smlouvě – za účelem individuální výstavby rodinného domu kupujícím na předmětném pozemku.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí,- **Kč**, tj.,- Kč/m² a byla sjednána dohodou na podkladě znaleckého posudku č. 030852/2023 ze dne 12.06.2023, vyhotoveného znalcem Ing. Jitkou Ševčíkovou. Tato cena je ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, cenou vč. 21 % DPH.
2. Kupující zaplatil před podpisem této smlouvy kauci ve výši 100 000 Kč, tato kauce se stává zálohou na plnění z této kupní smlouvy a bude započtena na kupní cenu. Zbývající část kupní ceny ve výši..... se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu nejpozději do 60-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma jejími stranami, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujícího rovněž v článku I. této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění u kauce, která se uzavřením této smlouvy stala splátkou kupní ceny, nastává ke dni přijetí úplaty zbývající části kupní ceny, datum uskutečnění zdanitelného plnění u zbývající části kupní ceny nastává ke dni přijetí úplaty.

3. Nebude-li celá kupní cena ve výši dle odst. 1 tohoto článku smlouvy zaplacená kupujícím na účet prodávajícího řádně a včas, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že prodávající odstoupí od této smlouvy podle tohoto odstavce, propadá kauce ve prospěch prodávajícího, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku kupujícího řádně a včas zaplatit kupní cenu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy. Prodávající nemusí od této smlouvy odstoupit a současně může kupujícímu lhůtu k zaplacení kupní ceny prodloužit o nezbytně nutnou dobu, pokud nastanou na straně kupujícího okolnosti hodné zvláštního zřetele.

Článek V. Zvláštní ujednání – individuální výstavba rodinného domu

1. Prodávající připravuje na pozemcích v katastrálním území Malé Hoštice výstavbu obytného komplexu rodinných domů pod názvem „Obytný komplex rodinné domy v Malých Hošticích“ (dále jen „**Obytný komplex**“). V rámci přípravy Obytného komplexu prodávající zajistil u příslušného stavebního úřadu vydání následujících stavebních povolení pro výstavbu související infrastruktury a inženýrských sítí Obytného komplexu: *dopravní napojení, inženýrské sítě - elektro, plyn, vodovod, kanalizace.....* (dále jen „**Infrastruktura Obytného komplexu**“).
2. Účelem této smlouvy je prodej předmětného pozemku kupujícímu k individuální výstavbě rodinného domu, který se stane součástí Obytného komplexu. Smluvní strany proto sjednávají následující závazek kupujícího:
 - Kupující se zavazuje ve lhůtě do šesti let ode dne právní moci posledního z kolaudačních souhlasů vydaných příslušným stavebním úřadem k užívání Infrastruktury Obytného komplexu zajistit realizaci výstavby rodinného domu na předmětném pozemku. Realizaci výstavby rodinného domu se rozumí vydání kolaudačního souhlasu či jiné dokončení a uvedení do užívání stavby v souladu se stavebním zákonem, na základě kterého bude možno stavbu rodinného domu užívat v souladu s jeho účelovým určením. Stavbou rodinného domu se rozumí stavba v souladu s aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy (zejména stavebními) a v souladu s regulativy vyplývajícími z platného územního plánu. Kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu po kolaudaci či jiném dokončení a uvedení do užívání stavby v souladu se stavebním zákonem, nejpozději však ve lhůtě do jednoho měsíce od kolaudace či jiného dokončení a uvedení do užívání stavby v souladu se stavebním zákonem, oznámit prodávajícímu tuto skutečnost.
3. Pokud nenabydou právní moci kolaudační souhlasy vydané příslušným stavebním úřadem k užívání Infrastruktury Obytného komplexu do deseti let ode dne uzavření této smlouvy, potom uplynutím deseti let ode dne uzavření této smlouvy závazek kupujícího specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy zanikne.
4. V případě, že kupující poruší svůj závazek specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy, vznikne prodávajícímu vůči kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 20% z celkové kupní ceny uvedené v článku IV. odst. 1 této smlouvy, tj. na smluvní pokutu ve výši..... Kč. Smluvní pokutu dle tohoto odstavce smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu ve lhůtě 60 dní ode dne, kdy mu bude doručena výzva prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty. Od uložení smluvní pokuty dle tohoto odstavce smlouvy může prodávající upustit a současně může lhůtu uvedenou v odst. 2 tohoto článku smlouvy kupujícímu prodloužit o nezbytně nutnou dobu, pokud nastanou na straně kupujícího okolnosti hodné zvláštního zřetele.
5. Zaplacení smluvní pokuty dle odst. 4 tohoto článku smlouvy je zajištěno ručitelským prohlášením, které je jakožto součást této smlouvy uvedeno níže.

Článek VI. Zákaz zcizení

1. Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětný pozemek s tím, že zákaz zcizení předmětného pozemku se zřizuje jako právo obligační i věcné na dobu do vydání kolaudačního souhlasu k užívání stavby rodinného domu dle článku V. odst. 2 této smlouvy, nejdéle však na dobu deseti let ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího dle této kupní smlouvy, a jako právo věcné vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětný pozemek je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětného pozemku přijímá a kupující se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
2. Zákaz zcizení dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nevztahuje na případy, kdy zcizením bude výkon zástavního práva banky či jiné finanční instituce, při zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem úhrady kupní ceny či její části dle čl. IV. této smlouvy, nebo při zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem výstavby rodinného domu na předmětném pozemku dle čl. V. odst. 2 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zápis vkladu zákazu zcizení ve prospěch prodávajícího dle odst. 1 tohoto článku smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále jen „**zamítavé rozhodnutí 1**“), pak tato smlouva nezaniká, ovšem prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to do tří měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí 1. Nedojde-li ke vkladu zákazu zcizení do katastru nemovitostí,

smluvní strany se dohodly, že i v takovém případě tento zákaz – jako svou povahou obligační – stále platí a kupující je povinen jej bezvýhradně respektovat.

4. Zákaz zcizení dle tohoto článku smluvní strany zřizují s motivací zajistit splnění účelu, pro který je tato smlouva uzavírána, tedy zajištění výstavby rodinného domu kupujícím na předmětném pozemku.

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětnému pozemku je podmíněn zaplacením celé kupní ceny. To znamená, že kupující nemůže nabýt vlastnické právo k předmětnému pozemku a vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. Prodávající návrh podá nejpozději do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude prodávajícímu zaplacena kupujícím celá kupní cena dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy – tj. částka ve výšiKč.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.
3. Prodávající předá kupujícímu předmětný pozemek do užívání do 30 dnů po obdržení oznámení o zápisu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. O předání předmětného pozemku bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
2. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí 2**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí 2.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí z kupujícího na jeho dědice.
2. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení smlouvy, po jednom vyhotovení smlouvy obdrží kupující a jedno vyhotovení, které bude obsahovat úředně ověřené podpisy kupujícího, bude určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu); nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
4. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období oddo pod pořadovým číslem
5. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo

V Opavě dne

Za prodávajícího:

V Opavě dne

Kupující:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Ručitelské prohlášení:

Já, *jméno a příjmení*, *dat. narození:.....trvale bytem.....*, tímto prohlašuji, že беру на себе jako ručitel povinnost uspokojit pohledávku prodávajícího za kupujícím na zaplacení smluvní pokuty ve výši.....Kč dle článku V. odst. 4 této kupní smlouvy, jestliže ji řádně a včas neuspokojí kupující.

V Opavě dne:.....

Ručitel: