Kupní smlouva o koupi nemovité věci
se zřízením předkupního práva

Obec Libějovice
Libějovice 26, 387 72 Libějovice
IČ: 00667641
DIČ: CZ00667641
zastoupená starostou obce panem Janem Chrtem
číslo účtu: 25927291/0100 KB Vodňany
dále jen jako „prodávající“ „předkupník“
a

……
……
rodné číslo: ……..
dále jen jako „kupující“ „dlužník“

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

Čl. I.
Způsobilost

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

Čl. II.
Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. …… (dle KN) o výměře …… m^2 (orná půda) v k. ú. Libějovice a obec Libějovice. Tato nemovitost je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Strakonice na listu vlastnictví č. 1 pro k. ú. Libějovice a obec Libějovice (dále jen „nemovitá věc“).

Čl. III.
Kupní cena a prohlášení stran

Prodávající převádí vlastnické právo k nemovité věci specifikované v Čl. II. této kupní smlouvy kupujícímu a kupující uvedenou nemovitou věc kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, a to za kupní cenu stanovenou na základě nabídky kupujícího (výběrové řízení - Stavební parcely v Libějovicích „U Špýcharu“ ze dne 12. 3. 2021):

celkem ……,- Kč (slovy: ……)

Čl. IV.
Způsob úhrady

1. Celkovou kupní cenu ve výši ……..,- Kč (slovy: ……..) je kupující povinen uhradit bezhotovostně na účet prodávajícího 25927291/0100 u KB Vodňany, var. symbol ……., nejpozději do 90 (devadesáti) kalendářních dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami.

2. Nedojde-li k úhradě kupní ceny ani ve lhůtě 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne její splatnosti, dle odstavce 1 tohoto článku, je prodávající oprávněný od celé této kupní smlouvy odstoupit.

3. Prodávající se zavazuje, že doručí tuto kupní smlouvu spolu s návrhem na vklad, příslušnému katastrálnímu úřadu, nejpozději do 10 (deseti) dnů od připsání celé kupní ceny na účtu prodávajícího.

Čl. V.
Účel prodeje

1. Prodávající seznámil kupujícího s tím, že nemovitá věc je určena aktuální územně plánovací dokumentací Obce Libějovice jako plocha smíšená obytná, přičemž prodávající má eminentní zájem na tom, aby na nemovité věci byla v dohledné době realizována výstavba objektů pro individuální bydlení. Výhradně za tímto účelem také prodávající nemovitou věc, za shora uvedenou kupní cenu, kupujícím prodává.

2. V souvislosti s uvedeným účelem prodeje se smluvní strany dohodly na tom, že kupující jsou povinni:
   a) nejpozději do 3 (tří) let od uzavření této smlouvy zahájit výstavbu dle pravomocného stavebního povolení (§ 115 stavebního zákona) na stavbu objektu pro individuální bydlení na nemovité věci. Nebude-li stavební povolení vyžadováno lze stavbu zahájit dle vydání souhlasu příslušného stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby pro individuální bydlení na nemovité věci (§ 106 stavebního zákona),

   b) dodržet níže uvedenou prostorovou regulaci:
      - max. výška obytných objektů – 2 NP včetně podkroví – 8 m v hřebeni
      - max. výška hospodářských a provozních staveb – 12 m v hřebeni
      - sedlové, valbové, polovalbové a pultové šikmé střechy s taškovou krytinou a jejími tvarovými imitacemi
      - sklon střechy min. 30°
      - zastavěná plocha pozemku je max. 40 %
      - jeden sjezd na veřejné prostranství, jehož šíře nesmí překročit 6 m
      - sjezd z pozemků bude z jižní strany mimo pozemků p. č. 1012/1 – ze západní strany
      - a 1007 – z východní strany = uliční hranice
      - umístění minimálně dvou parkovacích míst pro osobní automobil na vlastním pozemku (do parkovacích míst se nepočítá příp. garáž)

- obytný objekt bude umístěn min. 5 m od uliční hranice pozemku mimo parcel p. č. 1016/1, 1017, 1018, 1019 – u těchto pozemků je povinná uliční linie 5 m od jižní hranice pozemku
- obytný objekt bude umístěn 3,5 m od boční hranice pozemku, pokud tato není současně uliční linií (v tom případě platí min. 5 metrů)
- oplocení pozemku v části do ulice musí být průhledné nebo poloprůhledné (nikoliv plné a neprůhledné) – max. výška 120 cm – případně bez předního oplocení
- z důvodu odtokových poměrů pozemků musí být zachována stávající niveleta pozemku
- musí být respektována a zachována veřejná zeleň

3. Poruší-li kupující závazek uvedený v Čl. V. odstavce 2 písm. a) této smlouvy, bude prodávající rovněž oprávněný od této smlouvy odstoupit.

Čl. VI.
Předkupní právo

1. Smluvní strany sjednávají, že kupující (dlužník) je v případě jakéhokoliv zamýšleného převodu nemovité věci na třetí osobu (prodej, darování, směna, vklad do obchodní společnosti apod.) povinen nabídnout nemovitou věc ke koupi nejprve prodávajícímu (předkupníkovi), proto smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo, jako právo věcné, ve prospěch prodávajícího. Toto předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající (předkupník) je oprávněný nemovitou věc koupit zpět za kupní cenu, která se bude skládat:
   a) z prodejní ceny pozemku, tj. celkem ……,- Kč (slovy: ……),

   b) z hodnoty oceněných nákladů spojených s realizací stavby rodinného domu (pokud již bylo s realizací stavby započato), které budou oceněny na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení se zavazuje pro tyto účely na své náklady zajistit kupující (dlužník).

2. Nabídka na koupi nemovité věci musí být kupujícím učiněna písemně, přičemž lhůta stanovená k využití předkupního práva musí činit alespoň 120 (sto dvacet) dnů od doručení nabídky prodávajícímu (předkupníkovi). Jestliže prodávající (předkupník) nabídku přednostní koupě ve stanovené lhůtě nevyužije nebo jestliže se svého předkupního práva před uplynutím lhůty písemně vzdá, bude kupující (dlužník) oprávněn převést nemovitou věc na třetí osobu.

3. Pro případ porušení předkupního práva sjednávají smluvní strany ve prospěch prodávajícího (předkupníka) a k tíži kupujícího (dlužníka) smluvní pokutu ve výši 115 % původní kupní ceny.

4. Předkupní právo prodávajícího (předkupníka) se sjednává jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům kupujícího (dlužníka).

5. Předkupní právo zanikne nejpozději dnem, kdy na základě stavebníkem podaného oznámení ve smyslu § 120 stavebního zákona může být započato s užíváním stavby pro bydlení umístěné na nemovité věci (dále jen „souhlas s užíváním“). Kupující (dlužník) je povinen doložit do 30 dnů souhlas s užíváním prodávajícímu (překupníkovi). Prodávající (předkupník) do 30 dnů od doložení souhlasu s užíváním požádá o výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí.

Čl. VII.
Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě nebo z jiných důvodů stanovených právními předpisy.

2. Okamžikem, kdy bude písemný projev vůle smluvní strany odstoupit od smlouvy doručený druhé smluvní straně, se smlouva od samého počátku ruší a smluvní strany jí nejsou nadále vázány. Smluvní strany budou v tomto případě povinny vydat si plnění do této doby poskytnutá na jejím základě ve lhůtě 90 (devadesáti) dnů od účinnosti odstoupení.

Čl. VIII.
Prodávající

1. Prodávající prohlašuje, že:
   - nemovitá věc není zatížená žádným zástavním právem, předkupním právem, není přenechaná k užívání jiné osobě na základě nájmu nebo jiného právního důvodu a neváznou na ni ani jiná práva třetích osob, mimo věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení.
   - nemá žádné věřitele, kteří by převodem nemovité věci byli zkráceni v možnosti uspokojení svých pohledávek,
   - převáděná nemovitá věc není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, exekučního řízení, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít,
   - předá nemovitou věc kupujícímu ve stavu, v jakém se nacházela ke dni podpisu této kupní smlouvy,
   - předá kupujícímu veškerou dokumentaci k převáděné nemovité věci, pokud tato dokumentace existuje.

Čl. XI.
Kupující

Kupující prohlašuje, že:

- si nemovitou věc řádně prohlédl, seznámil se s jejím stavem, a tuto nemovitou věc přejímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy,
- uhradí celkovou kupní cenu specifikovanou v Čl. III této kupní smlouvy.

Čl. X.
Vklad do katastru nemovitostí

1. Vlastnické právo k převáděné nemovité věci přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Pokud katastrální úřad nezapíše na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamýšlenému předmětu převodu vložit.

Čl. XI.
Závěrečná ustanovení

1. Sjednáním veškerých smluvních pokut v této smlouvě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody vzniklé jí porušením sankcionované povinnosti. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy k zaplacení oprávněná strana vyzve stranu povinnou.

2. Daňová povinnost bude splněna podle zákona.

3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu. Každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude postoupeno pro zajištění financování koupě předmětu smlouvy a zbývající je určeno pro řízení před příslušným katastrálním úřadem.

4. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, a že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Čl. XII.
Doložka obce

Záměr prodat byl na úřední desce obce Libějovice zveřejněn dne ……, sejmut dne ……. a projednán na zastupitelstvu obce Libějovice dne …….
Zastupitelstvo Obce Libějovice schválilo svým usnesením č. ……. převod vlastnického práva k nemovitosti specifikované v Čl. II. této smlouvy.

V Libějovicích dne ……. V …… dne …….

……. …….

(prodávající) (kupující)

Jan Chrt - starosta obce