KUPNÍ SMLOUVA

**Smluvní strany:**

**1. Prodávající:**

**Obec Bukovany,**

zast. starostkou obce paní Bc. Janou Šimečkovou

Bukovany č. p. 222, 696 31 Bukovany

IČO: 00284793

(**dále jako prodávající)**

a

**2. Kupující:**

**…………………………**

Jméno, příjmení

…………………………..

datum narození, bytem

(**dále jako kupující)**

u z a v ř e l y

po předchozím projednání níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**kupní smlouvu**

**s výhradou zpětné koupě**

**a o zřízení předkupního práva:**

**I.**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. 310/31 o výměře 837 m2 (orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond). Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 10001 pro obec Bukovany a katastrální území Bukovany u Kyjova u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov (dále jen „převáděný pozemek“).
2. Prodávající dále prohlašuje, že má pro výstavbu rodinného domu na pozemku p. č. 310/31 vypracovanou architektonickou studii a společnou projektovou dokumentaci k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení od firmy COHAB Cosy Habitation s.r.o., IČ: 02188830, se sídlem Viniční 3067/240, Židenice, 615 00 Brno, a dále že Stavební úřad Městského úřadu v Kyjově, rozhodnutím č.j. SÚ65737/22/370/SÚ 7688/2022/370Ko, které nabylo právní moci dne 4.8.2022, rozhodl o Stavebním povolení pro tuto stavbu (dále jen „projekt“).
3. Předmětem převodu dle této smlouvy je převáděný pozemek, uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy, společně s projektem, uvedeným v čl. I. odst. 2 této smlouvy, jako jeho součástí (společně dále jen „předmět převodu“).

**II.**

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděném pozemku neváznou žádná omezení vlastnického práva, zástavní práva, věcná břemena, či jiné obdobné právní povinnosti, které by bránily volnému nakládání, tzn., že vlastnické právo k převáděné nemovitosti v katastru nemovitostí není dotčeno žádnou jinou změnou a prodávající nejsou známy žádné další skutečnosti, které by mohly k takové změně vést, vyjma věcného břemene zřizování a provozování vedení, jak je zapsáno v části C LV č. 10001 pro k. ú. Bukovany u Kyjova.
2. Prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který dosud není zapsán v katastru nemovitostí, nepřevedl ani nezatížil předmětnou nemovitost a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon neučiní.
3. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by převáděný pozemek byl předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy důvody, na základě, kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít.
4. V případě, že některé z výše uvedených prohlášení prodávající se ukáže být nepravdivé nebo v případě, kdy prodávající poruší svůj závazek uvedený v čl. II. odst. 2, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit.
5. Kupující strana prohlašuje, že je jí ke dni podpisu této kupní smlouvy znám charakter, stav a poloha nemovitosti, která je předmětem převodu. Kupující strana se rovněž seznámila s výpisem z katastru nemovitostí a prodávanou nemovitost si prohlédla na místě samém.
6. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil s projektem, tj. s veškerou již zpracovanou projektovou a s tím související dokumentací, včetně stavebního povolení, zahrnující zejména veškeré podklady, listiny, úřední rozhodnutí, vyjádření, veškerou výtvarnou, stavební, technickou a jinou dokumentaci, získanou, použitou nebo předloženou v řízení o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, nacházející se v držení prodávající.

**III.**

1. **Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu,** t. j.pozemek p. č. 310/31 (orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond), uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 10001 pro obec Bukovany a katastrální území Bukovany u Kyjova u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, se všemi součástmi a příslušenstvím, společně s projektem, uvedeným v čl. I. odst. 2 této smlouvy , do jeho výlučného vlastnictví *(nebo do jejich společného jmění manželů, případně kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví )* za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši **1 255 500,- Kč včetně 21% sazby DPH** (slovy: jeden milion dvě stě padesát pět tisíc pět set korun českých), vlastnické právo k předmětu převodu na něj převádí a tento mu odevzdává; **kupující předmět převodu** od prodávající do svého vlastnictví přejímá a za dohodnutou kupní cenu v celkové výši **1 255 500,-Kč včetně 21% sazby DPH kupuje.**
2. Kupující zároveň výslovně potvrzuje, že při podpisu této smlouvy od prodávající převzal projekt jak v listinné, tak elektronické podobě. Současně s převodem projektu postupuje prodávající kupujícímu veškerá práva a povinnosti s projektem spojená, včetně oprávnění k jejímu užití, a to v rozsahu, v jakém tato práva náležela prodávajícímu, a kupující tato práva, povinnosti a oprávnění přijímá.

**IV.**

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena v plné dohodnuté výši **1 255 500,-Kč včetně 21% sazby DPH** bude zaplacena stranou kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávající č. 8223671/0100, vedený u Komerční banky a.s., do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy kupní.
2. Sjednaná kupní cena odpovídá dohodnuté částce **1 500,-Kč za 1 m2 pozemku včetně 21% sazby DPH.**
3. Závazek kupujícího uhradit kupní cenu se má za splněný dnem připsání výše v čl. IV odst. 2 uvedené částky na bankovní účet prodávající.

|  |
| --- |
|  |

**V.**

1. V případě, že kupující nesplní svůj závazek dle ustanovení čl. IV. odst. 2. této kupní smlouvy ani v dodatečné přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude prodávajícím poskytnuta, je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.
2. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení kupujícím. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti smluvních stran, založená kupní smlouvou.

**VI.**

1. Prodávající prohlašuje, že převáděný pozemek, uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy, je určen územním plánem obce k zástavbě individuální obytnou zástavbou. V souvislosti s tímto prodávající vybudovala na své náklady před podpisem této smlouvy kupní k prodávanému pozemku veškeré inženýrské sítě a příjezdovou komunikaci. Prodávající se dále zavazuje po uzavření této smlouvy a provedení úhrady dohodnuté kupní ceny v plné výši umožnit kupujícímu připojení jeho stavby, budované na kupovaném pozemku, na všechny tyto inženýrské sítě a umožnit mu užívání příjezdové komunikace.
2. Kupující prohlašuje, že předmětný pozemek kupuje výlučně za účelem výstavby rodinného domu, tj. stavby určené pro trvalé bydlení. Kupující se zavazuje před započetím stavebních prací uhradit náklady na vynětí ze zemědělského půdního fondu kupovaného pozemku.
3. Kupující se výslovně zavazuje, že nejpozději do 3 let a 6 měsíců ode dne provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, na pozemku, kupovaném touto smlouvou, řádně dokončí stavbu rodinného domu před započetím jejího užívání, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), a doloží tuto skutečnost prodávající příslušným dokladem stavebního úřadu či jiného úřadu, osvědčujícím dokončení stavby (např. protokol o provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby, který je i podkladem pro ohlášení dokončení stavby do katastru nemovitostí v souladu s §152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona) a zároveň v této lhůtě podá žádost u Městského úřadu Kyjov o přidělení čísla popisného k této nově vzniklé stavbě.
4. Pro případ nesplnění výše v čl. VI. odst. 3. sjednaného závazku si smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávající jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednané kupní ceny, tj. **125 550,-Kč včetně 21% sazby DPH** (slovy sto dvacet pět tisíc pět set padesát korun českých), kterou se kupující zavazuje uhradit nejpozději do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy ze strany prodávající k jejímu zaplacení. Této povinnosti je kupující zproštěn pro případ, že porušil svou povinnost v důsledku neodvratitelné události, která nastala nezávisle na jeho vůli a kterou nemohl odvrátit ani při vynaložení veškerého úsilí, či z jiných důvodů kupujícím nezaviněných, pokud o této skutečnosti prodávajícího informoval a zároveň požádal o prodloužení lhůty pro dokončení stavby.
5. Kupující se zavazují, že nejpozději do 30 dnů ode dne přidělení čísla popisného dokončené stavbě rodinného domu na pozemku, kupovaném na základě této smlouvy, se přihlásí k trvalému pobytu v obci Bukovany.

**VII.**

1. Smluvní strany **si sjednávají výhradu zpětné koupě** pro případ, že kupující nesplní svou povinnost v čl. VI. odst. 3, t.j. řádně a úplně dokončit realizaci stavby rodinného domu v termínu nejpozději do 3 let a 6 měsíců ode dne provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Prodávající je oprávněna v tomto případě uplatnit právo zpětné koupě písemnou výzvou v termínu nejpozději do 6. měsíců ode dne uplynutí dohodnuté lhůty pro dokončení stavby rodinného domu. Marným uplynutím této lhůty právo zpětné koupě zaniká.
2. Za podmínek dohodnutých v čl. VII. odst. 1 této smlouvy vzniká z ujednání o výhradě zpětné koupě kupující povinnost převést touto smlouvou kupovaný pozemek včetně všech součástí a příslušenství prodávající za úplatu zpět. Kupující je povinen na výzvu vrátit prodávající tento pozemek proti vrácení kupní ceny ve stejné výši, sjednané v této smlouvě za její prodej, a to do 30 dnů po doručení písemné žádosti kupující. Smluvní strany se dohodly, že tato kupní cena bude navýšena v případě zahájení výstavby rodinného domu o věcnou hodnotu provedené stavby, zjištěnou na základě znaleckého posudku, který nechá vypracovat prodávající.
3. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné v souladu s § 2138 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, které působí i vůči nástupcům povinného a jako takové bude zapsáno do katastru nemovitostí.
4. Výhrada zpětné koupě podle této smlouvy se sjednává bezúplatně, s čímž smluvní strany výslovně souhlasí.

**VIII.**

1. Kupující jako osoba povinná z předkupního práva současně touto smlouvou zřizuje **předkupní právo** k převáděné nemovitosti ve prospěch prodávající jako osoby oprávněné z předkupního práva a prodávající toto předkupní právo přijímá. Tímto si prodávající vyhrazuje právo, aby pro případ jakéhokoliv zcizení tohoto pozemku, uvedeného v čl. I. odst. 1 této smlouvy, t.j. pozemku p. č. 310/31 v k. ú. Bukovany u Kyjova byl tento nabídnut nejprve prodávající, a to písemným adresovaným úkonem. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné v souladu s § 2128 odst. 2 občanského zákoníku, které působí i vůči nástupcům povinného a jako takové bude zapsáno do katastru nemovitostí.
2. V případě, že sjednané předkupní právo bude uplatněno, dohodly se smluvní strany na výši kupní ceny ve stejné výši, jako je kupní cena dohodnutá dle této kupní smlouvy, t.j. 1 255 500,-Kč včetně 21% DPH. V případě, že stranou kupující již bude zahájena stavba rodinného domu na předmětném pozemku, bude k ceně pozemku připočtena věcná hodnota provedené stavby, zjištěná na základě znaleckého posudku. Osoba oprávněná z předkupního práva je povinna do dvou měsíců ode dne, kdy jí bude doručena písemná nabídka ze strany osob povinných z předkupního práva uzavřít řádnou kupní smlouvu o koupi shora uvedených nemovitostí a v téže lhůtě uhradit kupní cenu.
3. Předkupní právo podle této smlouvy se sjednává bezúplatně, s čímž smluvní strany výslovně souhlasí.
4. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou do doby, než kupující předloží prodávající některý z dokumentů uvedených v čl. VI odst. 3 této smlouvy prokazující řádné dokončení stavby.

**IX.**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a je účinná dnem podpisu smluvních stran, vlastnické právo k předmětu převodu nabude kupující dnem vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Tímto dnem také vzniknou věcné účinky sjednaného předkupního práva a výhrady práva zpětné koupě.
2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek Katastrálnímu úřadu za provedení vkladu zaplatí kupující.
3. Tato kupní smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž obdrží každá strana jedno vyhotovení pro svou potřebu, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo Katastrálnímu úřadu s návrhem na provedení vkladu vlastnického a předkupního práva.
4. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků.

**X.**

1. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se v dalším vztahy mezi jejími účastníky podle příslušných ustanovení občanského zákoníku – zákona č. 89/2012 Sb.
2. Smluvní strany si pro případ zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy sjednaly v souladu s § 548 občanského zákoníku v platném znění rozvazovací podmínku, která má za následek zánik právního vztahu založeného touto smlouvou. V takovém případě jsou smluvní strany povinny uzavřít nejpozději do 5. ti kalendářních dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu novou kupní smlouvu za stejných podmínek, obsahujících jen ty změny, zajišťujících způsobilost k provedení vkladu vlastnického práva.
3. Záměr č. 4/2023 na prodej předmětu převodu byl schválen zastupitelstvem obce na zasedání dne 27. 3. 2023 a byl zákonným způsobem zveřejněn.
4. Kupní smlouva s výhradou zpětné kupě a se zřízením předkupního práva byla schválena Zastupitelstvem obce Bukovany dne …….usnesením č**……….** Tento bod smlouvy je současně doložkou projednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Bukovanech dne ……………

............................................................... ..............................................................

prodávající kupující