

SMLOUVA KUPNÍ

/vzorová smlouva/

.../DD/SK/2017

uzavřená mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

1. jako prodávající

Obec Bražec

se sídlem Bražec 37, 364 71 Bražec

IČ: 04498682

zastoupena starostkou Marií Ambrosovou

/dále jen „strana prodávající“ či „smluvní strana“/

a

2. jako kupující

pan/paní/manželé

r.č.

trvalý pobyt

/dále jen „strana kupující“ či „smluvní strana“/

uzavřeli v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, tuto Kupní smlouvu /dále jen „tato smlouva“/:

VZOROVÁ SMLOUVA

schválena Zastupitelstvem obce Bražec dne 5.6.2017

Článek I.

Předmět smlouvy

1.1.

Strana prodávající má ve svém výlučném vlastnictví věci nemovité:

– **pozemek p.č. (zastavěná plocha) jehož součástí je stavba č. p.** (objekt k bydlení), část obce, na stavební parcele (zastavěná plocha a nádvoří) parc. č. , na adrese,,

– **pozemek p.č.,**

vše v katastrálním území a obci, okrese Karlovy Vary, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary /vše spolu dále jen „předmět převodu“/.

1.2.

Strana prodávající prodává straně kupující předmět převodu (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) a **strana kupující předmět převodu** (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů/do podílového spoluvlastnictví **kupuje a přijímá.**

Článek II.

Kupní cena

2.1.

Kupní cena předmětu převodu činí,- Kč (slovy: korun českých) /dále jen „kupní cena“/.

2.2.

Kupní cenu a náklady spojené s převodem vlastnického práva se strana kupující zavazuje zaplatit straně prodávající (popř. již zaplatila) tak, že:

1) **variantně**

- a. **částku** ve výši,- **Kč** (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit na bankovní účet strany prodávající, vedený u xxxxxxxx číslo účtu xxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxx, a to před podpisem této smlouvy. Zaplacení částky.....,- **Kč** ze strany kupující strana prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.

- b. částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit na bankovní účet strany prodávající, vedený u xxxxxxxx číslo účtu xxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxx, a to nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

- c. částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit na bankovní účet strany prodávající, vedený u xxxxxxxx číslo účtu xxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxx, a to prostřednictvím úvěru poskytnutého straně kupující finančním ústavem a to nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

- 2) částku ve výši,- Kč (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit na bankovní účet strany prodávající, vedený u xxxxxxxx číslo účtu xxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxx, a to na nejpozději do 5 (slovy pěti) let ode dne uzavření této smlouvy /dále jen „sjednaná lhůta splatnosti“/. Zaplacení částky,- Kč ve prospěch bankovního účtu strany prodávající se považuje za splnění povinnosti strany kupující vůči straně prodávající zaplatit kupní cenu v rozsahu částky,- Kč.

2.3.

V případě nesplnění závazku strany kupující k úhradě splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení tohoto článku řádně a včas je strana prodávající oprávněna po poskytnutí náhradní lhůty ne kratší 5 (slovy pěti) dnů od této smlouvy odstoupit. Právo na odstoupení od této smlouvy zaniká okamžikem úhrady splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení tohoto článku této smlouvy.

Článek III.

Zřízení předkupního práva

3.1.

Strana kupující zřizuje touto smlouvou předkupní právo k předmětu převodu ve prospěch strany prodávající. Strana kupující se předkupním právem zavazuje, že v případě, pokud by chtěla předmět převodu zcizit, nabídne jej přednostně ke koupi straně prodávající. Za zcizení se dle této smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k předmětu převodu.

3.2.

Předkupní právo se sjednává na dobu neurčitou.

3.3.

Strana prodávající předkupní právo přijímá.

3.4.

Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek strany kupující (jako dlužníka) pro případ, že by tato chtěla předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento předmět koupě nabídnout straně prodávající (jako předkupníkovi). Nabídka ze strany dlužníka musí být provedena písemně a musí obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy uzavřený s koupěchtivým. Předkupník se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit dlužníkovi písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 30 (slovy třicet) dnů od přijetí nabídky.

3.5.

Předkupní právo k předmětu převodu vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary.

3.6.

V případě realizace touto smlouvou vyhrazeného předkupního práva strany prodávající se cena předmětu prodeje stanoví jako kupní cena, za kterou byl předmět převodu prodán straně kupující, zvýšena o zhodnocení provedené na náklad pozdějšího vlastníka, snížena o případné opotřebení či jeho případné znehodnocení.

Článek IV.

Nabytí vlastnického práva, zápis práva předkupního

4.1.

Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na základě této smlouvy.

4.2.

Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dojde v souladu s ustanovením § 1105 a § 1316 občanského zákoníku teprve zápisem do veřejného seznamu, kterým je v tomto případě příslušný katastrální úřad.

4.3.

Smluvní strany berou na vědomí, že na základě této smlouvy kupní provede příslušný katastrální úřad vklad a zápis předkupního práva do katastru nemovitostí pro příslušné katastrální území tak, že na příslušném listu vlastnictví zapíše ve prospěch strany prodávající předkupní právo v souladu s ustanovením článku III. této smlouvy.

4.4.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá strana prodávající, a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy nebo do deseti (10) pracovních dnů ode dne připsání kupní ceny dle čl. II. odst. 2.2 písm. a) této smlouvy ve prospěch bankovního účtu strany prodávající, a to podle toho, která z těchto událostí nastane později. Do doby zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými projevy obsaženými v této smlouvě vázány. Do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva bude jedno vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy účastníků a dvě vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva v dispozici strany prodávající.

4.5.

Smluvní strany se zavazují, že jestliže by řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo řízení o povolení vkladu práva předkupního bylo přerušeno, či zastaveno nebo jestliže by návrh na vklad některého práva byl zamítnut, poskytnou si do jednoho měsíce ode dne vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, které nevedlo k povolení vkladu takového práva navzájem součinnost v takové míře a učiní takové právní jednání a opatření, aby strana kupující nabyla vlastnické právo k předmětným nemovitostem a právo předkupní bylo do katastru nemovitostí ve prospěch strany prodávající zapsáno. Poskytnutím součinnosti se rozumí také uzavření nové kupní smlouvy stejného nebo obdobného obsahu s přihlédnutím k důvodům, pro které bylo řízení o povolení vkladu vlastnického práva či práva předkupního přerušeno, či zastaveno nebo pro které byl návrh na vklad zamítnut.

Článek V.

Další práva a povinnosti smluvních stran a jejich prohlášení

5.1.

Strana kupující prohlašuje, že stav předmětu převodu je jí dobře znám, jakož i přístup k předmětu převodu, a že nabývá předmět převodu ve stavu, v jakém jej při prohlídce shledala, jak je jí tento stav znám, a jak předmět převodu stojí a leží. Strana kupující prohlašuje, že před podpisem této smlouvy v souvislosti s užíváním předmětu převodu jí byla předána veškerá existující a dostupná dokumentace související s předmětem převodu, což strana kupující stvrzuje svým podpisem této smlouvy.

5.2.

Strana kupující prohlašuje, že kupní smlouva pro ni představuje platný závazek.

5.3.

Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma skutečnosti, že jako vlastník předmětu převodu vstupuje ve smyslu platných právních předpisů do všech práv a závazků vlastníka předmětu převodu platných v době podpisu této smlouvy, tedy včetně případných nájemních smluv k předmětu převodu.

5.4.

Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma skutečnosti, že se na předmětu převodu mohou nacházet podzemní a/nebo nadzemní inženýrské sítě, okolo kterých jsou umístěna ochranná pásma.

5.5.

Strana kupující prohlašuje, že bude dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů a v případě jejich porušení nést právní následky spojené s porušením těchto obecně závazných právních předpisů.

5.6.

Strana kupující se zavazuje, že do úplného splacení kupní ceny bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího:

- a) nepřevede či jinak nezčízí vlastnické právo k předmětu převodu,
- b) nezřídí k předmětu převodu služebnost či věcné břemeno,
- c) nevydá prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově, která je součástí předmětu převodu,
- d) nerozdělí předmět převodu ani jeho součásti.

5.7.

Strana prodávající prohlašuje, že nepodnikne žádné kroky, které by bránily či ztěžovaly zápis vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

5.8.

Strana prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné jiné dluhy, ani žádná jiná práva dalších osob, vyjma práv z případně uzavřených nájemních smluv. Účastníci souhlasně potvrzují, že strana prodávající předala straně kupující energetický průkaz a štítek budov.

5.9.

Strana podávající se zavazuje uhradit veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu převodu do dne jeho předání, zejména platby za služby a za odběr energií a médií. Případné nedoplatky je povinna strana prodávající sama uhradit nebo straně kupující nahradit. Strana kupující se zavazuje vyplatit straně prodávající případné přeplatky těchto plateb vztahující se k období přede dnem předání předmětu převodu. Za veškeré případné škody na předmětu převodu je až do dne předání odpovědná strana prodávající včetně odpovědnosti za škody způsobené předmětem převodu jiným osobám. Pokud by do dne předání došlo ke škodám na předmětu převodu, je strana prodávající povinna je straně kupující nahradit v plné výši.

5.10.

Strana kupující bere na vědomí, že jí vzniká povinnost v součinnosti se stranou prodávající evidenčně převést na sebe veškerá měřidla dodávek energií a vody. Za tímto účelem se smluvní strany dohodly, že evidenční převod energií musí být proveden do 15 dnů ode dne připsání kupní ceny dle čl. II. odst. 2.2 písm. a) této smlouvy ve prospěch bankovního účtu strany prodávající. Lhůta se prodlužuje na 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva, vyžadují-li dodavatelé energií a vody prokázání vlastnictví strany kupující k předmětu převodu.

Článek VI.

Daně a poplatky

6.1.

Strana kupující se zavazuje uhradit spolu s kupní cenou uvedenou v čl. II. odst. 2.2. písm. a) této smlouvy Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku za účelem stanovení ceny předmětu převodu, náklady spojené s vypracováním geometrického plánu za účelem specifikace předmětu převodu, náklady spojené se zaplacením správních poplatků za provedení vkladu všech práv dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí a náklady spojené s přípravou a sepisem této smlouvy */vše spolu dále jen „náklady spojené s převodem vlastnického práva“/*.

6.2.

Strana kupující se zavazuje uhradit spolu s kupní cenou uvedenou v čl. II. odst. 2.2. písm. a) této smlouvy také částku rovnající se záloze na daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 % z kupní ceny sjednané v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy.

6.3.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana prodávající.

6.4.

Strana prodávající se zavazuje, že nejpozději do šedesáti (60) pracovních dnů poté, co bude straně prodávající předloženo vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující, zajistí podání u místně příslušného správce daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, přičemž kopii přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí s otiskem razítka správce daně doručí k rukám strany kupující, a to do 30 (slovy třiceti) pracovních dnů.

Článek VII.

Odstoupení od smlouvy, rozvazovací podmínka, smluvní pokuty

7.1.

Pro případ neuhrazení kupní ceny se smluvní strany dohodly na rozvazovací podmínce tak, že pokud sjednaná kupní cena či její část nebude uhrazena ve sjednané době splatnosti dle této smlouvy, pozbývá tato smlouva v plném rozsahu od počátku své platnosti, a to s výjimkou ujednání o smluvních pokutách dle tohoto článku této smlouvy.

7.2.

Strana prodávající je oprávněna, vyjma důvodů uvedených v zákoně, odstoupit od této smlouvy, jestliže:

- a. strana kupující neuhradí včas kupní cenu dle čl. II. odst. 2.2. této smlouvy, nebo
- b. strana kupující poruší povinnosti stanovené v čl. V. této smlouvy.

7.3.

Odstoupením od této smlouvy se tato smlouva ruší od počátku a obě smluvní strany se zavazují vrátit vše, co si vzájemně již poskytly na základě této smlouvy (s výjimkou smluvních pokut či náhrad škody), a to do 15 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

7.4.

Pro případ odstoupení od této smlouvy ze strany prodávající dle tohoto čl. VII. odst. 7.2. písm. a) nebo písm. b) této smlouvy je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny.

7.5.

Jestliže strana kupující poruší povinnosti stanovené jí v čl. V odst. 5.6. této smlouvy a strana prodávající nevyužije svého práva odstoupit od této smlouvy, má strana prodávající vůči straně kupující nárok na smluvní pokutu ve výši 10 % kupní ceny za každé jednotlivé porušení povinnosti.

7.6.

Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné na výzvu oprávněné strany, a to na účet oprávněné strany sdělený ve výzvě

7.7.

V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnost stanovenou touto smlouvou a druhá smluvní strana je z tohoto důvodu oprávněna požadovat po první smluvní straně smluvní pokutu, je první smluvní strana povinna zaplatit smluvní pokutu na základě této smlouvy i v případě, jestliže porušení smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy nezavinila, nevyplývá-li z ustanovení této smlouvy něco jiného.

7.8.

Ustanovení týkající se smluvních pokut a jejich splatnosti zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této smlouvy.

7.9.

Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu a na náhradu škody.

7.10.

Ustanovení týkající se smluvní pokuty nevylučuje ani neomezuje nárok kterékoli smluvní strany na případnou náhradu škody, způsobenou v souvislosti s porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta; smluvní strany tím vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

8.1.

Pro účely doručování se smluvní strany dohodly veškeré písemnosti a zásilky související s touto smlouvou doručovat na adresy účastníků uvedených v této smlouvě neprokáže-li se, že smluvní strana včas a řádně uvědomila druhou smluvní stranu o změně místa svého sídla nebo trvalého pobytu, jestliže se v době doručování již zdržuje na jiné adrese.

8.2.

Tato smlouva a závazky z této vzniklé se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů plynoucích ze závazku vzniklého z této smlouvy sjednávají strany pravomoc soudů České republiky.

Advokáti C.M.H.L. s.r.o.

se sídlem K. Čapka 1395/10, 360 01 Karlovy Vary, IČ: 04629043

8.3.

Tato smlouva je vyhotovena v vyhotoveních, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno vyhotovení této smlouvy, a jedno vyhotovení je určeno pro Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

8.4.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

-
-

8.5.

Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly (včetně příloh), její obsah je jim srozumitelný a odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

V Bražci dne

Strana prodávající:

Obec Bražec

zastoupena starostkou Marií Ambrosovou

V Bražci dne

Strana kupující:

Doložka
o právním jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích,
ve znění pozdějších předpisů

Obec Bražec ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této Smlouvě, byly splněny ze strany Obce Bražec veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost takového právního jednání.

V Bražci dne

Obec Bražec

zastoupena starostkou Marií Ambrosovou