

# NÁVRH KUPNÍ SMLOUVA („LUBY II“)

kteřou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku  
ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
(dále jen „OZ“)

**obec Ostrožská Lhota, IČO: 00 29 11 96**  
se sídlem 687 23 Ostrožská Lhota čp. 148  
zastoupená starostou Ing. Romanem Tuháčkem  
**jako prodávající na straně jedné**  
(dále také jen jako „Prodávající“)

a

**pan ..., rod. č. ...**  
trvale bytem ....  
**jako kupující na straně druhé**  
(dále také jen jako „Kupující“)

## Článek I.

### Předmět převodu

1. Obec Ostrožská Lhota prohlašuje, že je vlastníkem pozemků v katastru nemovitostí (KN):
  - parc. č. 6876/1 (o výměře 2029 m2)
  - parc. č. 6900 (o výměře 1950 m2)v obci a katastrálním území Ostrožská Lhota zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště na LV č. 10001.
2. Podle **geometrického plánu** pro rozdělení pozemku **číslo 1002-53/2019, který je přílohou č. 1** a nedílnou součástí této kupní smlouvy, byl z pozemku parc. č. 6900 oddělen díl „“ o výměře m2 a z pozemku parc. č. 6876/1 byl oddělen díl „“ o výměře m2, které byly sloučeny do pozemku nově označeného parc. č. 6900/... o výměře ... m2.
3. **Obec Ostrožská Lhota touto smlouvou prodává pozemek nově označený parc. č. 6900/.. o výměře ... m2 v obci a katastrálním území Ostrožská Lhota se všemi součástmi a příslušenstvím Kupujícímu, který pozemek parc. č. 6900/... se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přijímá svého vlastnictví (dále také jen „předmětný pozemek“).**

## Článek II.

### Kupní cena

1. Kupní cena pozemku uvedeného v čl. I. odst. 3. této smlouvy byla dohodnuta oběma smluvními stranami a činí celkem .....,- Kč (včetně DPH).
2. Podkladem pro určení základní nabídkové kupní ceny byl znalecký posudek č. 7697 – 141/2019 vyhotovený znaleckým ústavem VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ, a.s.
3. Kupující uhradí Prodávající kupní cenu za předmětný pozemek v plné výši **...,- Kč převodem na účet Prodávající č. 1543 074 369/ 0800 vedený u České spořitelny, a.s. nejpozději do dne 45 dnů ode dne uzavření této smlouvy.**

Po vzájemné dohodě je možno tento termín z důvodu zajištění finančních prostředků na nákup předmětného pozemku prodloužit, pokud Kupující prokáže, že je peněžním ústavem vyřizována jeho žádost o poskytnutí úvěru nebo půjčky na zaplacení kupní ceny, nejvýše však o 30 kalendářních dnů. Neuhradí-li Kupující sjednanou kupní cenu řádně a včas, tato smlouva zaniká.

4. Kupující se dále zavazuje uhradit správní poplatek za povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy ve výši 1 000,- Kč, a to hotově při podpisu této smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude Prodávající odeslán na příslušný katastrální úřad nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne připsání celé kupní ceny na účet Prodávající.

### Článek III.

#### Doložka podle § 41 zákona o obcích

V souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn, (dále jen „zákon o obcích“) byl záměr obce prodat nemovitou věc podle čl. I. odst. 3. této smlouvy zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v zastupitelstvu obce vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu obce Ostrožská Lhota, a to ode dne .....2019 do dne .....2019..

Obec Ostrožská Lhota v souladu s ust. § 41 zákona o obcích prohlašuje, že zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 23.9.2019 prodej nemovité věci tak, jak je uvedena v čl. I. odst. 3. této smlouvy, projednalo a schválilo (Usnesení ../19/....).

### Článek IV.

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné dluhy, závazky či jiná v katastru nemovitostí nezapsaná břemena a právní povinnosti.
2. Kupující prohlašuje, že je mu stav předmětného pozemku dobře znám.
3. Smluvní strany se dohodly, že se protokolární a fyzické předání pozemku nevyžaduje a že se pozemek považuje za předaný dnem povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

### Článek V.

#### Předkupní právo

1. Smluvní strany zřizují k pozemku uvedenému v čl. I. odst. 3. této smlouvy v souladu s ust. § 2140 a násl. **OZ předkupní právo jako právo věcné** ve prospěch **obce Ostrožská Lhota** (jako předkupníka); předkupní právo se sjednává bezplatně.
2. Smluvní strany sjednávají, že Kupující je v případě jakéhokoli zamýšleného převodu předmětného pozemku na třetí osobu (prodej, darování, vklad od obchodní společnosti apod.) povinen předmětný pozemek nabídnout ke koupi Prodávající (předkupníkovi), a to dle dohody smluvních stran **za stejnou kupní cenu, za kterou předmětný pozemek od Prodávající koupil.**
3. Nabídka ke koupi dle odst. 2. tohoto článku musí být Kupujícím učiněna písemně, přičemž lhůta stanovená k využití předkupního práva musí činit alespoň 60 dnů od doručení nabídky Prodávající (předkupníkovi). Pokud Prodávající ve stanovené lhůtě zašle na adresu Kupujícího uvedenou v písemné nabídce prohlášení, že předkupního práva využívá, zavazují se obě smluvní strany uzavřít kupní smlouvu do 30 dnů po dni, kdy Kupující obdrží kladnou odpověď na svoji nabídku.
4. Jestliže Prodávající (předkupník) nabídku přednostní koupě ve stanovené lhůtě nevyužije nebo jestliže před uplynutím této lhůty prohlásí, že svého předkupního práva nevyužívá, je Kupující oprávněn převést předmětný pozemek na třetí osobu.
5. Předkupní právo se sjednává na dobu určitou. **Předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby rodinného domku, který bude na předmětném pozemku vystavěn** (tj. dnem, kdy Kupující zajistí, aby mohla být stavba rodinného domu umístěná na předmětném pozemku užívána v souladu s požadavky zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v účinném znění, případně v souladu s požadavky dle jiných platných právních předpisů).
6. Obec Ostrožská Lhota nabývá předkupní právo vkladem do katastru nemovitostí.

## Článek VI.

### Účel této smlouvy – výstavba rodinného domu

Smluvní strany výslovně prohlašují, že **účelem prodeje pozemku uvedeného v čl. I. odst. 3. této smlouvy je zajištění pozemku pro účely výstavby rodinného domu.**

K zajištění tohoto účelu se Prodávající a Kupující dohodli na následujících podmínkách:

- a) Předmětný pozemek bude Kupujícím užíván výhradně jako stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu, Kupující se zavazuje dodržet podmínky pro výstavu rodinných domů v lokalitě LUBY II, stanovené obcí Ostrožská Lhota. S těmito podmínkami byl Kupující seznámen při uzavírání této smlouvy a svým podpisem na této smlouvě stvrzuje jejich převzetí;
- b) Kupující se zavazuje, že **výstavbu rodinného domu zahájí nejpozději do 24 měsíců ode dne uzavření této smlouvy;**
- c) Kupující se zavazuje **postavit rodinný dům na předmětném pozemku a zajistit vydání kolaudačního souhlasu na stavbu rodinného domu nejpozději do 31.12.2024,**
- d) Kupující se dále zavazuje, že **nejméně dvě osoby budou v nově postaveném rodinném domě přihlášeny k trvalému pobytu nejpozději do dne 31.12.2024.**

## Článek VII.

### Smluvní pokuta, odstoupení od smlouvy

1. Poruší-li Kupující smluvní povinnost sjednanou v **čl. VI. písm. a)** této smlouvy (tedy **poruší-li stanovené podmínky pro výstavbu rodinného domu**), sjednávají si smluvní strany jako zajištění závazku smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.
2. Poruší-li Kupující smluvní povinnost sjednanou v **čl. VI. písm. b)** této smlouvy (tedy **nezahájí-li výstavbu rodinného domu nejpozději do 24 měsíců ode dne uzavření smlouvy**), je Prodávající oprávněna dle vlastní úvahy postupovat podle jedné z níže uvedených variant:

#### Varianta A)

- 2.1. Prodávající má právo **od této kupní smlouvy odstoupit**, neboť ne zahájí výstavbu rodinného domu ve stanovené lhůtě je závažným a podstatným porušením smluvní povinnosti ze strany Kupujícího. Následky odstoupení nastanou dnem doručení písemného oznámení Prodávající o odstoupení Kupujícímu. Vlastnické právo k pozemku přechází v důsledku odstoupení od smlouvy zpět na Prodávající.

Pro tento případ porušení smluvní povinnosti Kupujícího se sjednává smluvní pokuta ve výši 50% uhrazené kupní ceny předmětného pozemku; odstoupením od smlouvy není dotčen nárok Prodávající na úhradu této smluvní pokuty. Prodávající vrátí Kupujícímu zbývající část kupní ceny (tj. 50 %) do 14 dnů ode dne, kdy bude v katastru nemovitostí zapsána obec Ostrožská Lhota jako vlastník předmětného pozemku.

Právo odstoupit od této smlouvy se však nevztahuje na případ, kdy výstavba rodinného domu nebyla zahájena ve stanovené lhůtě z důvodů, které prokazatelně nejsou dány zaviněním na straně Kupujícího a které mají příčinu v okolnostech, které při nejlepší vůli Kupující nebyl schopen ovlivnit, anebo byly způsobeny zásahem vyšší moci.

#### Varianta B)

- 2.2. **Prodávající neodstoupí od této kupní smlouvy**, ačkoli Kupující ne zahájil výstavbu rodinného domu ve stanovené lhůtě, pozemek tedy zůstává vlastnictvím Kupujícího a Prodávající má právo uplatňovat **smluvní pokutu** jako zajištění závazku z této smlouvy, kterou si sjednávají strany ve výši 100 % z uhrazené kupní ceny předmětného pozemku.
3. Poruší-li Kupující smluvní povinnost sjednanou v **čl. VI. písm. c)** této smlouvy (tedy **nedodrží-li termín pro vydání kolaudačního souhlasu**), sjednávají si smluvní strany jako zajištění závazku smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč a dále ve výši 20 000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.

4. Poruší-li Kupující smluvní povinnost sjednanou v **čl. VI. písm. d)** této smlouvy (tedy **nedodrží-li termín či počet osob pro trvalý pobyt**), sjednávají si smluvní strany jako zajištění závazku smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč.
5. Kupující se dále zavazuje, že v případě převodu vlastnictví k předmětnému pozemku zajistí převod práv a povinností vyplývajících z této smlouvy ve vztahu k obci Ostrožská Lhota na nového vlastníka. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit Prodávající dohodnutou smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.
6. Jednotlivé smluvní pokuty uvedené je Kupující povinen zaplatit Prodávající nejpozději do 30 kalendářních dnů poté, kdy ho Prodávající k zaplacení smluvní pokuty vyzve.

#### **Článek VIII.**

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. **Prodávající a Kupující váží účinnost této smlouvy na splnění podmínky odkládací, jíž je úhrada celé kupní ceny tak, jak je uvedeno v čl. II. odst. 3. této smlouvy.** O této skutečnosti, tj. že byla Kupujícím uhrazena Prodávající kupní cena ve výši celkem ...,- Kč, bude Prodávající vydáno písemné prohlášení o úhradě celé kupní ceny, a to v termínu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne úhrady celé kupní ceny na bankovní účet Prodávající. Teprve po splnění této podmínky je možné podat návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Smluvní strany vzaly na vědomí, že vlastnictví převáděných nemovitostí přejde na Kupujícího až okamžikem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad tohoto práva.
5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vyloučeny vady odstraněny, příp. že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

#### **Článek IX.**

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodné projevy vůle a společně navrhuje, aby na jejím základě byl proveden vklad do katastru nemovitostí a aby v katastru nemovitostí bylo zapsáno vlastnické právo pro ..... podle čl. I. odst. 3. této smlouvy a předkupní právo jako právo věcné podle čl. V. této smlouvy pro obec Ostrožská Lhota.

#### **Článek X.**

Podle § 1 odst. 1. zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších změn, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí příslušný nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

#### **Článek XI.**

1. Jakékoli změny této smlouvy je možno činit pouze písemně průběžně číslovanými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
2. Smluvní pokutu uvedenou v čl. VII. této smlouvy může obec Ostrožská Lhota k žádosti Kupujícího snížit či prominout, pouze však z důvodů, které prokazatelně nejsou dány zaviněním na straně Kupujícího a které mají příčinu v okolnostech, které při nejlepší vůli Kupující nebyl schopen ovlivnit, anebo byly způsobeny zásahem vyšší moci.

3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech shodných vyhotoveních, když k řízení o vkladu bude katastrálnímu úřadu předloženo jedno vyhotovení. Po jednom vyhotovení kupní smlouvy obdrží každý účastník této smlouvy.

Dne .....

Dne .....

Prodávající:

Kupující:

.....  
za Obec Ostrožská Lhota  
Ing. Roman Tuháček  
starosta

.....