

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ KOUPE NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami:

Obec Kostomlaty nad Labem

se sídlem Hronětická 237, 289 21 Kostomlaty nad Labem,
IČO: 00239283
zastoupená Ing. Romanou Hradilovou, starostkou obce

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Jméno a Příjmení

bytem ...

nar. ...

(dále jen „budoucí kupující“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 836/2 o celkové výměře 4.709 m², druh pozemku: orná půda, v katastrálním území a obci Kostomlaty nad Labem, zapsaného na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.
- 1.2. Z pozemku uvedeného v odst. 1.1. byl geometrickém plánem č. 621-60/2012 ze dne 13. 11. 2012 zpracovaným Karlem Šárovcem, oddělen pozemek označený jako **pozemek parc. č. 836/x** o celkové výměře ... m² (dále jen „pozemek“), který hodlá budoucí prodávající prodat a budoucí kupující koupit, a to postupem podle „Pravidel postupu prodeje pozemků určených k výstavbě RD v nové lokalitě v jižní části obce Kostomlaty nad Labem“ schválených usnesením zastupitelstva obce Kostomlaty nad Labem č. 50/2017, ze dne 28. 6. 2017 (dále jen „pravidla“). Budoucí kupující prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil a má zájem za zde popsanych podmínek pozemek do svého vlastnictví nabýt. Pravidla a geometrický plán tvoří přílohu (č. 2 a 3) a zároveň neoddělitelnou součást této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že případná odlišná ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními pravidel.

- 1.3. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1.2., tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den uzavření této smlouvy, leč před jejím podpisem.

Článek II.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude koupě a prodej pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy, a to za níže uvedených podmínek.

Článek III.

Závazek a podmínky uzavření kupní smlouvy

- 3.1. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců, poté, co
- a) bude k jejímu uzavření budoucím kupujícím vyzván
 - a zároveň
 - b) budoucí kupující doloží budoucímu prodávajícímu, že má dostatek finančních prostředků na stavbu rodinného domu na pozemku uvedeném v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy, a to přinejmenším předložením orientačního rozpočtu na stavbu rodinného domu spolu s:
 - výpisem z účtu budoucího kupujícího s potvrzením příslušné banky a současně ověřeným výpisem z centrální evidence exekucí,
 - nebo
 - dokladem, že byl budoucímu prodávajícímu na stavbu rodinného domu na pozemku poskytnut hypoteční úvěr za účelem financování výstavby (smlouvou o poskytnutí hypotečního úvěru), a současně ověřeným výpisem z centrální evidence exekucí.
- 3.2. Výzva k uzavření kupní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena budoucímu prodávajícímu na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, v případě změny adresy na adresu obecního úřadu budoucího prodávajícího.
- 3.3. Nevyzve-li budoucí kupující budoucího prodávajícího a zároveň nesplní-li budoucí kupující všechny podmínky uvedené v čl. III. odst. 3.1. ve lhůtě 2 let ode dne uzavření této smlouvy, závazek budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu zaniká.
- 3.4. Nevyzve-li budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy ani do 2 měsíců od poskytnutí hypotečního úvěru, závazek budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu zaniká.
- 3.5. Podstatné náležitosti a jiné vymíněné podmínky kupní smlouvy jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Smluvní strany mají povinnost uzavřít kupní smlouvu v uvedeném znění a v opodstatněném případě i s odchylkami, které ji však nesmí podstatným způsobem měnit.

Článek IV.

Záloha na kupní cenu

- 4.1. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši odpovídající celé kupní ceně pozemku sjednané v čl. III. odst. 3.1. přílohy č. 1 této smlouvy, tj. **celkem Kč (slovy: korun českých), (--- Kč / m²).**
- 4.2. Budoucí kupující souhlasí s tím, aby kauce ve výši 50.000,- Kč, kterou zaplatil budoucímu prodávajícímu na základě smlouvy o složení kauce k zajištění svého závazku uzavřít tuto smlouvu, byla použita jako částečná úhrada zálohy dle čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy.
- 4.3. Zbývajíc část zálohy dle čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy se zavazuje budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu do **60** dnů od uzavření této smlouvy bankovním převodem na účet č. **504364369/0600**, var. symbol: **.....** Záloha je uhrazena, je-li odpovídající částka připsána na bankovní účet budoucího prodávajícího.
- 4.4. Neuhradí-li takto budoucí kupující zbývajíc část zálohy na kupní cenu ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Smluvní pokuta v sobě zahrnuje též náhradu škody, která budoucímu prodávajícímu v důsledku odstoupení od této smlouvy zájemcem vznikne (tj. zejména náhradu nákladů na zpracování smluvní a jiné dokumentace). Smluvní pokuta se stává splatnou následujícím dnem po marném uplynutí lhůty pro uhrazení zbývajíc části zálohy na kupní cenu.
- 4.5. Zanikne-li povinnost budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu, je povinen vrátit budoucímu kupujícímu složenou zálohu do 30 dnů od tohoto dne, bankovním převodem na účet, který mu budoucí kupující ihned po zániku povinnosti písemně sdělí. Lhůta k vrácení složené zálohy se prodlužuje o dobu, po kterou budoucí prodávající nemohl vrátit zálohu na účet budoucího kupujícího z důvodu včasného neposkytnutí č. účtu. Oproti právu budoucího kupujícího na vrácení zálohy je budoucí prodávající oprávněn započíst svůj nárok na smluvní pokutu dle příslušných ustanovení této smlouvy.

Článek V.

Závěrečná ustanovení

- 5.1. Vzájemná práva a povinnosti stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, které jsou součástí právního řádu České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 5.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran.
- 5.3. **Záměr obce prodat předmětný pozemek byl vyvěšen na úřední desce od 26. 7. 2017 do 17. 8. 2017. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem obce Kostomlaty nad Labem dne usnesením č.**
- 5.4. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Smluvní strany berou na vědomí, že uzavření dodatku, kterým by se měnily podstatné parametry této smlouvy, musí předcházet zveřejnění záměru dle § 39 zákona o obcích.

- 5.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Kostomlatech nad Labem dne

V dne

.....
Ing. Romana Hradilová
starostka obce
budoucí prodávající

.....
budoucí kupující

Příloha č. 1

KUPNÍ SMLOUVA

PRODEJ NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami:

Obec Kostomlaty nad Labem

se sídlem Hronětická 237, 289 21 Kostomlaty nad Labem,
IČO: 00239283
zastoupená Ing. Romanou Hradilovou, starostkou

(dále jen „prodávající“)

a

Jméno a Příjmení

bytem ...

nar. ...

(dále jen „kupující“)

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Proávající je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 836/2 o celkové výměře 4.709 m², druh pozemku: orná půda, v katastrálním území a obci Kostomlaty nad Labem, zapsaného na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.
- 1.2. Z pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1.1. byl geometrickém plánem č. 621-60/2012 ze dne 13. 11. 2017, zpracovaným Karlem Šárovcem, oddělen pozemek označený jako **pozemek parc. č. 836/x** o celkové výměře ... m² (dále jen „pozemek“), který prodávající prodává a kupující kupuje, a to postupem podle „Pravidel postupu prodeje pozemků určených k výstavbě RD v nové lokalitě v jižní části obce Kostomlaty nad Labem“ schválených usnesením Zastupitelstva obce Kostomlaty nad Labem č. 50/2017, ze dne 28. 6. 2017, (dále jen „pravidla“). Kupující prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil a kupuje za zde uvedených podmínek pozemek do svého vlastnictví. Pravidla a geometrický plán tvoří přílohu a zároveň neoddelitelnou součást této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že případná odlišná ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními pravidel.

- 1.3. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1.2., tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den uzavření této smlouvy, leč před jejím podpisem.

Článek II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Prodávající se na základě této smlouvy zavazuje, že kupujícímu odevzdá pozemek uvedený v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a umožní k němu kupujícímu nabýt vlastnické právo. Kupující se zavazuje, že pozemek uvedený v čl. I odst. 1.2. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, převezme a zaplatí prodávajícímu sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy.

Článek III.

Kupní cena

Kupní cena za pozemek se sjednává ve výši Kč (slovy: korun českých), (... Kč / m²). Smluvní strany prohlašují, že kupující tuto částku již prodávajícímu zaplatil před uzavřením této smlouvy formou zálohy na kupní cenu.

Článek IV.

Další ujednání smlouvy

- 4.1. Kupující je povinen započít do 3 let ode dne uzavření této smlouvy se stavbou rodinného domu na pozemku uvedeném v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy tak, že na pozemku bude nejpozději v poslední den této lhůty zbudována přinejmenším základová deska, vrstva podkladního betonu či obdobný podklad pro rodinný dům, ze kterého již bude patrný půdorys domu. Při porušení této povinnosti má prodávající právo od smlouvy odstoupit, dále má prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši % z kupní ceny pozemku sjednané v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy.
- 4.2. Kupující je povinen do 5 let ode dne uzavření této smlouvy stavbu dokončit tak, že nejpozději v poslední den této lhůty bude možné stavbu rodinného domu užívat v souladu se stavebním zákonem k bydlení a kupující zde bude přihlášen k trvalému pobytu. Při porušení této povinnosti má prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý i započatý měsíc ode dne uplynutí této lhůty.
- 4.3. Kupující se zavazuje užívat rodinný dům na pozemku k vlastnímu bydlení alespoň po dobu 3 let od získání kolaudačního souhlasu, resp. od okamžiku, kdy jej bude oprávněn užívat v souladu se stavebním zákonem k bydlení.
- 4.4. K pozemku se sjednává zákaz zatížení jako právo věcné, zapisované do katastru nemovitostí, a to po dobu 5 let ode dne uzavření této smlouvy vyjma zatížení ve prospěch banky, která kupujícímu poskytla hypoteční úvěr.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty uvedené v tomto čl. IV. jsou splatné následujícím dnem po marném uplynutí lhůty u povinnosti, které se týkají.

Článek V.

Nabytí vlastnického práva

- 5.1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva a zákazu zatížení podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to i tehdy, pokud bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, včetně návrhu na vklad zákazu zatížení dle čl. IV. odst. 4, bude podepsán prodávajícím a kupujícím současně s podpisem této smlouvy.
- 5.3. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí je oprávněn podat prodávající. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne úhrady celé kupní ceny prodávajícím v čl. III. odst. 3.1. a 3.2. této smlouvy.
- 5.4. Kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k nemovitosti se nabývá až zápisem (vkladem) práv touto smlouvou nabytých do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem. Právní účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy bude návrh na vklad vlastnických práv dle této smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.5. Do doby provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a prodávající se zavazuje bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětnou nemovitost na třetí osobu, nebo nesjednat práva k ní pro třetí osobu.
- 5.6. Nebezpečí škody na nemovitosti přechází na kupujícího dnem právní moci rozhodnutí o vkladu vlastnického práva.
- 5.7. Kupující se zavazuje uhradit náklady související s vkladem věcných práv do katastru nemovitostí, zejména správní poplatky a náklady na sepsí vkladových listin Opatřebných pro vklad vlastnického práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Vzájemná práva a povinnosti stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 6.2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom z nich obdrží každá ze smluvních stran. Jeden stejnopis je určen jako podklad pro vklad vlastnického práva a zákazu zatížení do katastru nemovitostí.

- 6.3. Záměr obce prodat předmětný pozemek byl vyvěšen na úřední desce od 26. 7. 2017 do 17. 8. 2017. Prodej předmětného pozemku byl schválen Zastupitelstvem obce Kostomlaty nad Labem dne usnesením č., s nímž je tato smlouva v souladu.
- 6.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Kostomlatech nad Labem dne

V dne

.....
Ing. Romana Hradilová
starostka obce
prodávající

.....
.....
kupující