

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2079 násl. z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „OZ“)

1. Smluvní strany

1.1. název	Město Němčice nad Hanou
IČO	002 88 497
se sídlem	Palackého nám. 3, 798 27 Němčice nad Hanou
zastoupená	Ing. Martinem Erntem, Ph.D., starostou
bankovní spojení	XX
e-mail	<u>XX</u>
telefon	XX

(dále jen jako „**prodávající**“)

1.2. jméno, příjmení	XX
r. č.	XX
bytem	XX
bankovní spojení	XX
e-mail	<u>XX</u>
telefon	XX

(dále jen jako „**kupující**“)

(Prodávající a kupující dále jako „**smluvní strany**“)

Smluvní strany se níže uvedeného roku, měsíce a dne dohodly na následujícím znění kupní smlouvy (dále jen „**smlouva**“):

2. Preambule

- 2.1. Prodávající má zájem prodat níže uvedený pozemek za účelem výstavby rodinného domu v obytné oblasti v městě Němčice nad Hanou (dále jen „**město**“).
- 2.2. Kupující bere na vědomí, že účelem prodeje pozemku je výstavba rodinného domu, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených. Dále kupující bere na vědomí, že prodávající nemá zájem na prodeji pozemku, pokud nebude naplněn účel tohoto prodeje, tedy výstavba rodinného domu.

3. Prohlášení stran

- 3.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku parc. XX**, ostatní plocha o výměře **XX** m², k. ú. a obec Němčice nad Hanou, jak je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov na LV č. 10001 (dále jen „**předmět koupě**“).

3.2. Prodávající prohlašuje, že mu v dispozici s předmětem koupě nebrání žádná překážka, a že předmět koupě není zatížen žádnou právní vadou, která by nebyla patrná z katastru nemovitostí a vlastnické právo k výše uvedenému předmětu koupě trvá i v den podpisu této kupní smlouvy.

3.3. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav předmětu koupě, tak jeho právní stav.

4. Předmět smlouvy

4.1. Prodávající na základě této smlouvy prodává kupujícímu předmět koupě uvedený ve čl. 3 odst. 3.1. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt k němu vlastnické právo, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v čl. 5. této smlouvy. Kupující předmět koupě od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými, a do svého výlučného vlastnictví kupuje.

5. Kupní cena

5.1. Kupní cena za předmět koupě je sjednána ve výši vítězné nabídky dle prodávajícím provedené obálkové metody a činí Kč/m² s platnou sazbou DPH, tedy celkemKč s platnou sazbou DPH (dále jen „kupní cena“)

(bez DPH XX Kč

21 % DPH XX Kč)

5.2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena dle čl. 5.odst. 5.1. této smlouvy bude uhrazena kupujícím následujícím způsobem:

- část kupní ceny ve výši 100.000 Kč byla uhrazena před podpisem této smlouvy jako rezervační poplatek, který se uzavřením této smlouvy v plném rozsahu započítává na úhradu této části kupní ceny.
- kupní cenu ve výši XX Kč uhradí kupující ze svých finančních prostředků, a to převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod VS, a to nejpozději do 25 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

5.3. S tímto způsobem úhrady kupní ceny dle této smlouvy obě strany souhlasí.

5.4. V případě, že kupní cena nebude zaplacená ze strany kupujícího v termínu splatnosti dle čl. 5 odst. 5.2. této smlouvy, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně.

6. Práva a povinnosti stran

6.1. Kupující se zavazuje, že do 4 let od data právních účinků vkladu do katastru nemovitostí

dle této smlouvy, **bude na předmětu koupě dokončena stavba rodinného domu** v souladu s regulativami, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1.

- 6.2. Kupující se zavazuje, že nejpozději **do 1 roku od data právních účinků vkladu do katastru nemovitostí** dle této smlouvy, zažádá o vydání povolení záměru stavby rodinného domu.
- 6.3. Kupující se dále zavazuje, že **do 4 let od data právních účinků vkladu do katastru nemovitostí** dle této smlouvy bude příslušnému katastrálnímu úřadu **ohlášena dokončená stavba rodinného domu, bude přiděleno čísla popisné a na přiděleném čísle popisném bude přihlášena minimálně 1 osoba k trvalému pobytu.**
- 6.4. V případě, že kupující řádně splní podmínky uvedené v odst. 6.1. a odst. 6.3. tohoto článku, vzniká mu nárok na slevu z kupní ceny předmětu koupě ve výši 1.000,- Kč včetně DPH za každý 1 m² předmětu koupě (dále jen „sleva“).
- 6.5. Nárok na slevu je kupující povinen uplatnit písemnou žádostí s doložením splnění podmínek uvedených v odst. 6.3. tohoto článku, a to nejpozději do 30 dnů od uplynutí lhůty stanovené v odst. 6.3. tohoto článku. Zmeškání této lhůty má za následek zánik nároku kupujícího na slevu.
- 6.6. Nárok na slevu z kupní ceny je vázán pouze na stavbu rodinného domu a je převoditelný na právní nástupce kupujícího pouze při dědění na základě rozhodnutí soudu za podmínky, že právní nástupce splnil podmínky uplatnění slevy uvedené v odst. 6.3 tohoto článku.

7. Smluvní pokuta, odstoupení od smlouvy

- 7.1. V případě, že nebude kupujícím ve stanovené lhůtě splněna povinnost uvedená v čl. 6 odst. 6.1., 6.2. nebo 6.3. této smlouvy, vzniká prodávajícímu právo na smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč. Právo na smluvní pokutu vzniká i při nesplnění jen jedné z uvedených povinností.
- 7.2. Smluvní pokuta dle čl. 7. odst. 7.1. této smlouvy je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení ze strany prodávajícího. Smluvní strany výslovně vylučují působnost ustanovení § 2050 OZ. Prodávající v případě uplatnění smluvní pokuty neztrácí nárok na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti utvrzené smluvní pokutou.
- 7.3. Pokud je ze strany kupujícího porušena některá z povinností uvedených v čl. 6 odst. 6.1. a 6.3. této smlouvy, přičemž k takovému porušení došlo z důvodu vyšší moci nebo z důvodu, který nemohl ani při vynaložení veškeré možné péče kupující ovlivnit, prodlužuje se lhůta pro splnění uvedených povinností o dobu, o které rozhodne Zastupitelstvo města Němčice nad Hanou na základě odůvodněné žádosti kupujícího.

- 7.4. V případě nedodržení kterékoliv povinnosti ze strany kupujícího, které jsou zakotvené v čl. 6 odst. 6.1., 6.2. a 6.3. této smlouvy, vzniká prodávajícímu právo odstoupit od smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením se smlouva ruší od počátku. Odstoupením není dotčeno právo na smluvní pokutu, popřípadě na náhradu škody, na které vznikl prodávajícímu nárok do doby účinnosti odstoupení od smlouvy.

8. Zákaz zcizení a zatížení, právo zpětné koupě

- 8.1. Ujednává se zákaz zcizení a zatížení předmětu koupě bez souhlasu prodávajícího, a to jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, do doby splnění podmínek dle čl. 6. odst. 6.1. a 6.3. této smlouvy.
- 8.2. V případě nedodržení lhůty nebo povinnosti ze strany kupujícího, které jsou zakotvené v čl. 6 této smlouvy, vzniká prodávajícímu právo zpětné koupě, na základě kterého je prodávající oprávněn vyzvat kupujícího k převodu předmětné nemovitosti zpět na prodávajícího, a to za cenu, za kterou ji kupující nabyt dle této smlouvy. Kupující je povinen takové výzvě vyhovět a nejpozději ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy uzavřít kupní smlouvu, kterou se předmět koupě převádí zpět na prodávajícího. Toto právo se ujednává jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí.
- 8.3. V případě uplatnění práva zpětné koupě je současný kupující povinen uhradit správní poplatek za řízení o povolení vkladu vlastnického práva.

9. Nabytí vlastnického práva

- 9.1. Převod nemovité věci podle této smlouvy nabude právní účinnosti po jeho vkladu do katastru nemovitostí. Vkladem do katastru nemovitostí přejde na kupující vlastnictví této nemovité věci a povinnost platit z ní daně a poplatky.
- 9.2. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva a dalších práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 9.3. Návrh na vklad vlastnického práva a dalších práv do katastru nemovitostí bude podán kupujícím, a to **do 10 dnů od zaplacení celé kupní ceny**. Pokud nebude návrh na vklad podán v této lhůtě, vzniká prodávajícímu i kupujícímu právo na odstoupení od smlouvy.
- 9.4. Správní poplatek ve výši 2.000 Kč za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí stanovený zákonem č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, se zavazuje uhradit kupující.
- 9.5. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí Katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto

smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.

- 9.6. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmět koupě na třetí osobu, ani ji jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k ní pro třetí osobu.

10. Závěrečná ujednání

- 10.1 Strany ujednávají, že předmět koupě bude protokolárně kupujícimu **předán do 15 dnů od provedení zápisu vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí** a kupující jej v tento den převezme. Předání a převzetí předmětu koupě bude potvrzeno předávacím protokolem, podepsaným oběma smluvními stranami, který se následně stane nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
- 10.2 Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň berou na vědomí, že obsah této smlouvy podléhá povinnosti poskytnutí v případě žádosti o informace dle z. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3 Vzájemná práva a povinnosti stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.4 Smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu. Jedno (1) vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy bude použito jako příloha k návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a po jednom (1) obdrží každá ze smluvních stran po podpisu této smlouvy.
- 10.5 Strany této smlouvy navrhují, aby Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov, provedl podle této smlouvy vklad vlastnického práva a dalších práv k nemovitosti uvedené v čl. 3. odst. 3.1. této smlouvy.
- 10.6 Záměr města disponovat s předmětem koupě ve smyslu § 39 z. č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, byl schválen Zastupitelstvem města Němčice nad Hanou usnesením č. ze dne Záměr byl zveřejněn na úřední desce obce od do
- 10.7 Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Němčice nad Hanou, a to usnesením Zastupitelstva města Němčice nad Hanou číslo ze dne

10.8 Strany této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem a že s ním souhlasí, kdy na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

11. Přílohy

- Příloha č. 1 – regulativy stavby RD
- Příloha č. 2 – předávací protokol
- Příloha č. 3 – geometrický plán

12. Podpisy smluvních stran

Prodávající:

V dne

Kupující:

V dne

Město Němčice nad Hanou
Ing. Martin Ernst, Ph.D.

XX

Regulativy výstavby rodinných domů na velké ploše po cukrovaru

1. Stavební čára objektů rodinných domů (dále RD) je stanovena na 6 m od hranice parcel v uliční části.
2. Maximální výška zástavby u navrhovaných RD – 1 nadzemní podlaží (dále NP) + podkroví.

Definice podkroví dle ČSN 73 4301:

„přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití“

3. Úroveň 1.NP je max. 0,5m nad úrovní terénu.
Regulace bude vycházet z výšky na hranici obecního pozemku v uliční linii, v polovině šířky přiléhajícího stavebního pozemku. Bude-li to jednodušší, není-li ještě dokončena stavba veřejné části ulice, je možno stanovit jako výchozí bod pro stanovení výšky úrovně 1.NP okraj vozidlové komunikace v polovině šířky stavebního pozemku.
4. U staveb RD jsou přípustné pouze pravidelné sedlové, polovalbové nebo valbové střechy s hřebenem rovnoběžným s linií ulice. Jiný tvar střechy je nepřípustný. U všech typů RD musí být dodržen minimální sklon střechy 30°.
5. Garáže mohou být sloučené s RD, či odděleně, ale nesmí přesáhnout stavební čáru směrem k uličnímu prostoru.
6. Zastřešená parkovací stání nesmí přesahovat stavební čáru směrem do uličního prostoru.
7. Max. výška oplocení 2 m.
Oplocení bude ze sloupků či pilířů a výplní, případně živý plot. Výplně směřující do uličního prostoru musí být min. z 50 % průhledné.
Oplocení bude s podezdívkou o max. výšce 0,6 m, nebo i bez podezdívky.
V případě oplocení živým plotem nesmí rostliny zasahovat na sousední pozemek.

Tato regulace je zásadní z urbanisticko-architektonického pojetí budoucího parteru ulice a je možné ji měnit pouze Dodatkem ke Kupní smlouvě schváleným Zastupitelstvem města Němčice nad Hanou.