

Kupní smlouva o koupi nemovité věci se zřízením předkupního práva

Obec Libějovice

Libějovice 26, 387 72 Libějovice

IČ: 00667641

zastoupená starostou obce panem Janem Chrtem

číslo účtu: 275948503/0600

dále jen jako „prodávající“

a

.....

.....

datum narození:

dále jen jako „kupující“

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

Čl. I.

Způsobilost

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

Čl. II.

Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č.(dle KN) o výměřem² (trvalý travní porost) v k. ú. Černěves u Libějovic zapsané na LV č. 1 (dále jen „nemovitá věc“).

Čl. III.

Kupní cena

1. Prodávající převádí vlastnické právo k nemovité věci specifikované v čl. II. této kupní smlouvy kupujícímu a kupující uvedenou nemovitou věc kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu:

..... Kč

2. Datum předání do užívání je shodné s datem uskutečnitelného zdanitelného plnění.

Čl. IV. Způsob úhrady

1. Celkovou kupní cenu ve výši,- Kč (slovy: korun českých) je kupující povinen uhradit bezhotovostně na účet prodávajícího 275948503/0600, var. symbol číslo pozemku, nejpozději do 90 dnů od podpisu této smlouvy oběma stranami. Poté bude smlouva nejpozději do 10 dnů podána na příslušný Katastrální úřad prodávajícím.
2. Ve výjimečných případech na žádost kupujícího lze před uplynutím lhůty tuto lhůtu prodloužit. O případném prodloužení rozhodne Zastupitelstvo obce Libějovice.
3. Pokud smlouva pozbude platnosti bude tento pozemek nabídnut k prodeji dalšímu zájemci v pořadí.

Čl. V. Účel prodeje

1. Prodávající seznámil kupujícího s tím, že nemovitá věc je určena aktuální územně plánovací dokumentací Obce Libějovice jako plocha smíšená obytná, přičemž prodávající má jako obec eminentní zájem na tom, aby na nemovité věci byla v dohledné době realizována výstavba objektů pro individuální bydlení. Výhradně za tímto účelem také prodávající nemovitou věc, za shora uvedenou kupní cenu, kupujícímu prodává.
2. Kupující je povinen do 2 let od koupě pozemku získat stavební povolení (nebo obdobný relevantní doklad) ke stavbě RD. Za nesplnění této podmínky se sjednává sankce ve výši 200 000,- Kč a podmínka prodat zpět pozemek za kupní cenu dle kupní smlouvy.
3. Kupující je povinen do 6 let od zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí zajistit přidělení čísla popisného na rodinný dům podle vydaného povolení stavebního úřadu. V případě nedodržení podmínky se ujednává pokuta ve výši 500.000,- Kč.
4. V souvislosti s uvedeným účelem prodeje se smluvní strany dohodly na tom, že kupující je povinen dodržet níže uvedená funkční a prostorová regulativa:
 - a) Hlavní využití
 - bydlení v rodinných domech max. o dvou bytových jednotkách
 - b) Přípustné využití
 - bydlení – nízkopodlažní zástavba
 - c) Podmíněně přípustné využití
 - drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk a pach) na hranici vlastního pozemku
 - podmínkou výstavby je připojení odpadních vod na kanalizační přípojku tak, aby plánovaná výstavba byla napojena na místní ČOV
 - odkanalizování objektu od splaškové vody přes 3 komorový septik nebo DČOV
 - dešťové vody – akumulace a případné vsakování na pozemku vlastníka. Za dodržení podmínek zákona o vodách a dostupnosti dešťové kanalizace u pozemku obce lze napojit dešťové vody ze střech do dešťového přívaděče obecní návesní nádrže.

d) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

e) Podmínky prostorového uspořádání

- max. výška obytných objektů – 2 NP včetně podkroví (max. 7,5 m v hřebeni)
- max. výška hospodářských a provozních staveb – 12 m v hřebeni
- sedlové, valbové, polovalbové a pultové šikmé střechy s taškovou krytinou a jejími tvarovými imitacemi
- sklon střechy min. 35°
- zastavitelná plocha pozemku je max. 40 %
- jeden sjezd na veřejné prostranství, jehož šíře nesmí překročit 6 m
- sjezd z pozemku p. č. 1205 = uliční hranice
- umístění minimálně dvou parkovacích míst pro osobní automobil na vlastním pozemku (do parkovacích míst se nepočítá příp. garáž)
- obytný objekt bude umístěn min. 5 m od hranice pozemku p. č. 1205
- obytný objekt bude umístěn 3,5 m od boční hranice pozemku, pokud tato není současně uliční linií (v tom případě platí min. 5 metrů)
- oplocení pozemku v části do ulice musí být průhledné nebo poloprůhledné (nikoliv plné a neprůhledné) – max. výška 120 cm – případně bez předního oplocení
- z důvodu odtokových poměrů pozemků musí být zachována stávající niveleta pozemku
- musí být respektována a zachována veřejná zeleň v sousedství pozemku
- obytnému objektu bude přiděleno pouze jedno číslo popisné
- pozemek nesmí být rozdělen na více částí s výjimkou oddělení pozemku pod stavbou

5. Poruší-li kupující závazek uvedený v odstavci 2 písm. a) této smlouvy, bude prodávající rovněž oprávněný od této smlouvy odstoupit.

Čl. VI.

Předkupní právo

1. Smluvní strany sjednávají, že kupující (dlužník) je v případě jakéhokoliv zamýšleného převodu nemovité věci na třetí osobu (prodej, darování, směna, vklad do obchodní společnosti apod.) povinen nabídnout nemovitou věc ke koupi nejprve prodávajícímu (předkupníkovi), proto smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo, jako právo věčné, ve prospěch prodávajícího. Toto předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Proávající (předkupník) je oprávněný nemovitou věc koupit zpět za kupní cenu, která se bude skládat:

a) z prodejní ceny pozemku

b) z hodnoty oceněných nákladů spojených s realizací stavby rodinného domu (pokud již bylo

s realizací stavby započato), které budou oceněny na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení se zavazuje pro tyto účely na své náklady zajistit kupující (dlužník).

2. Nabídka na koupi nemovité věci musí být kupujícím učiněna písemně, přičemž lhůta stanovená k využití předkupního práva musí činit alespoň 120 dnů od doručení nabídky prodávajícímu (předkupníkovi). Jestliže prodávající (předkupník) nabídku přednostní koupě ve stanovené lhůtě nevyužije nebo jestliže se svého předkupního práva před uplynutím lhůty písemně vzdá, bude kupující (dlužník) oprávněn převést nemovitou věc na třetí osobu.
3. Předkupní právo prodávajícího (předkupníka) se sjednává jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům kupujícího (dlužníka).
4. Předkupní právo bude z katastru nemovitostí vymazáno prodávajícím na základě žádosti kupujícího po 8 letech od zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí.
5. Poplatek za výmaz z katastru nemovitostí hradí kupující.

Čl. VII.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě nebo z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
2. Okamžikem, kdy bude písemný projev vůle smluvní strany odstoupit od smlouvy doručený druhé smluvní straně, se smlouva od samého počátku ruší a smluvní strany jí nejsou nadále vázány. Smluvní strany budou v tomto případě povinny vydat si plnění do této doby poskytnutá na jejím základě ve lhůtě 90 (devadesáti) dnů od účinnosti odstoupení.

Čl. VIII.

Prodávající

Prodávající prohlašuje, že:

- nemovitá věc není zatížena žádným zástavním právem, předkupním právem, není přenechaná k užívání jiné osobě na základě nájmu nebo jiného právního důvodu a neváznou na ni ani jiná práva třetích osob, kromě věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení,
- nemá žádné věřitele, kteří by převodem nemovité věci byli zkráceni v možnosti uspokojení svých pohledávek,
- převáděná nemovitá věc není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, exekučního řízení, ani mu nejsou známy důvody, na základě, kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít,
- předá nemovitou věc kupujícímu ve stavu, v jakém se nacházela ke dni podpisu této kupní smlouvy,
- předá kupujícímu veškerou dokumentaci k převáděné nemovité věci, pokud tato dokumentace existuje.
-

Čl. IX.
Kupující

Kupující prohlašuje, že:

- si nemovitou věc řádně prohlédl, seznámil se s jejím stavem a tuto nemovitou věc přejímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy,
- uhradí celkovou kupní cenu specifikovanou v Čl. II. této kupní smlouvy.

Čl. X.
Vklad do katastru nemovitostí

1. Vlastnické právo k převáděné nemovité věci přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Pokud katastrální úřad nezapíše na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamyšlenému předmětu převodu vložit.

Čl. XI.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu. Prodávající obdrží dvě vyhotovení (jeden výtisk je určen pro zápis do katastru nemovitostí) a kupující obdrží zbylá vyhotovení.
2. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, a že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Čl. XII.
Doložka obce

Záměr prodat byl na úřední desce obce Libějovice zveřejněn dne, sejmuto dne a projednán na zastupitelstvu obce Libějovice dne – usnesení č.
Zastupitelstvo Obce Libějovice schválilo svým usnesením č. převod vlastnického práva k nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy.

V Libějovicích dne

V dne

.....
(prodávající)

Jan Chrt - starosta obce

.....
(kupující)