KUPNÍ SMLOUVA

(§ 2079 a § 2128 občanského zákoníku)

Magda Salíková
nar. 12.03.1971, r.č. 715312/4176
bytem Napajedla, Jiráskova 1603, PSČ: 76361
číslo účtu UniCredit Bank 2112184421/2700

jako **prodávající** na straně jedné

a

titul, jméno, příjmení: _____
datum narození, rodné číslo: _____
trvale bytem: _____

jako **kupující** na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **kupní smlouvu** dle ust. § 2079 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve spojení s ust. § 2128 a následujících občanského zákoníku:

Článek 1
Specifikace předmětu prodeje

1.1. Prodávající prohlašuje, že je mimo jiné v souladu se zápisem ve veřejném seznamu výlučnou vlastnicí uvedených nemovitých věcí:

- pozemku p.č. _____, výměra: _____, druh pozemku: _____,
- pozemku p.č. _____, výměra: _____, druh pozemku: _____,

zapsaných ve veřejném seznamu na LV č. 3637 pro obec Napajedla a katastrální území Napajedla.

Článek 2
Předmět smlouvy

2.1. Prodávající prodává touto kupní smlouvou nemovité věci uvedené v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, tak, jak sama tyto nemovité věci vlastnila, užívala nebo k tomu byla oprávněna, do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní smluvní cenu ve výši _____,- Kč, (slovy: _____ korun českých) a kupující tyto nemovité věci za dohodnutých podmínek do svého vlastnictví kupuje a přijímá.

2.2. Kupní cena ve výši _____,- Kč, (slovy: _____ korun českých) byla uhrazena kupujícím bezhotovostním převodem na účet prodávající před podpisem této kupní smlouvy a prodávající příjem kupní ceny podpisem této kupní smlouvy potvrzuje.

2.2. Kupní cenu ve výši _____,- Kč, (slovy: _____ korun českých), kupující zaplatil prodávající před podpisem této kupní smlouvy do advokátní úschovy na speciální účet advokátní úschovy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., číslo účtu 65857064/2700 advokáta Mgr. Františka Kela, číslo osvědčení České advokátní komory 10481, se sídlem Kroměříž, Kovářská 126, PSČ: 76701, (dále jen „**Advokát**“), dle podmínek samostatné Smlouvy o advokátní úschově uzavřené dne _____ mezi kupujícím, jako složitelem, prodávající, jako příjemcem, a Advokátem, jako uschovatelem.

2.3. Kupní cena bude z advokátní úschovy vydána Advokátem v souladu s podmínkami ve smlouvě o advokátní úschově takto:

částka ve výši _____,- Kč, (slovy: _____ korun českých), na účet prodávající číslo 2112184421/2700, variabilní symbol číslo _____ v termínu do 5 pracovních dnů po dni, kdy prodávající předloží Advokátovi originál nebo úředně ověřenou kopii následující listiny:

- výpisu z katastru nemovitostí týkající se nemovitých věcí uvedených v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy, kde budou nemovité věci uvedené v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy zapsány jako výlučné vlastnictví kupujícího podle této kupní smlouvy, a kde v části C - LV (omezení vlastnického práva) a v části D - LV (jiné zápisy) nebude jakýkoli zápis zapisovaný z jakéhokoli důvodu na straně prodávající, (nikoli takových zápisů zapisovaných z důvodu na straně kupujícího), ani v něm nebude zapsána tzv. plomba upozorňující na možnost takového zápisu (vždy opět jen zápisu zapisovaného z jakéhokoli důvodu na straně prodávající).

Článek 3
Prohlášení prodávající

3.1. Prodávající prohlašuje, že:

a) vlastnické právo prodávající k předmětu převodu a způsob jeho užívání prodávající je v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů státní správy a samosprávy, která se vztahují k předmětu převodu;
b) na nemovitostech specifikovaných v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy neváznе žádné právo třetí osoby, žádné dluhy ani žádné omezení vlastnického práva ani užívacího práva, tj. zejména, že na uvedených nemovitostech neváznе žádné věcné břemeno ani služebnost, žádné zástavní právo, věcné předkupní právo, soudcovské zástavní právo (ani jí není známo, že by vůči ní byl podán návrh na zřízení soudcovského zástavního práva), žádná exekuce,

výkon rozhodnutí atd., že jí ke dni uzavření této kupní smlouvy nejsou známy žádné okolnosti, které by v budoucnu mohly k případnému vzniku práv třetích osob k nemovitostem specifikovaným v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy vést,

c) ke dni uzavření této kupní smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že ji není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
d) není ji známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok /např. na vlastnictví, věcné břemeno/ ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
e) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se této kupní smlouvy /např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno, služebnost apod./, a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem této kupní smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy;
f) k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
g) neběží žádné spory zejména soudní, včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy, vztahující se k předmětu smlouvy, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu smlouvy, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně;
h) po uzavření této kupní smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu;
i) je oprávněna tuto kupní smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
j) předmětné touto kupní smlouvou převáděné pozemky nejsou tzv. zasíťovány a dále prohlašuje, že veškeré inženýrské sítě (vodovod, plynovod, elektrika NN a optický kabel) jsou dovedeny k hranici převáděných pozemků. Prodávající dále upozorňuje kupujícího, že dle příslušných právních předpisů mají inženýrské sítě tzv. ochranné pásmo, jehož šíře je dána právním předpisem a toto ochranné pásmo je třeba respektovat. Kupující berou na vědomí, že jako vlastníci převáděných nemovitostí budou účastníky kolaudačního řízení inženýrských sítí a dále uvedené komunikace; kupující se podpisem této kupní smlouvy zavazuje poskytnout investorovi při jejich kolaudaci veškerou součinnost k naplnění účelu kolaudace.

3.2. Prodávající a kupující se dohodli, že za podstatné porušení této kupní smlouvy prodávající, které zakládá právo kupujícího odstoupit jednostranně od této kupní smlouvy, se považuje uvedení nepravdivých údajů, které prodávající prohlásila v této kupní smlouvě.

Článek 4
Vklad vlastnického práva

4.1. Účastníci této kupní smlouvy současně s podpisem této kupní smlouvy podepsali i společný návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického práva obdrží prodávající, která zodpovídá za doručení tohoto návrhu dle bodu 6.2. této kupní smlouvy.

4.2. Kupující se zavazuje zaplatit správní poplatek za řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to v hotovosti k rukám prodávající před podpisem této kupní smlouvy.

4.3. Kupující nabude vlastnická práva k nemovitým věcem specifikovaným v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy provedením zápisu vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu, a to Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této kupní smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad či této kupní smlouvy, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu na vklad či této kupní smlouvy tak, aby byl zápis vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu povolen.

4.4. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do veřejného seznamu, vedeného Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu platného ustanovení občanského zákoníku, a to za splnění podmínky, že důvody pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této kupní smlouvy budou spočívat výlučně na straně prodávající – v takovém případě bude kupní smlouva uzavřena i v roce 2016 za stejných podmínek jako je tato smlouva. Veškeré náklady na odstranění příslušných vad, sepsání nové kupní smlouvy, správní poplatky apod. hradí prodávající v případě, že důvody pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této kupní smlouvy budou spočívat výlučně na straně prodávající. V případě, že vklad vlastnického práva k nemovitostem specifikovaným v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy ve prospěch kupujícího nebude do veřejného seznamu povolen ani ve lhůtě do 6 měsíců ode uzavření této kupní smlouvy, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy, jakož i od nové kupní smlouvy uzavřené na základě tohoto bodu 4.4., jednostranně odstoupit.

Článek 5
Smluvní podmínky

5.1. Strana prodávající výslovně upozorňuje stranu kupující, že v souladu s platným územním plánem města Napajedla byl zpracován panem Ing. arch. Pavlem Mudříkem dokument „Funkční a prostorová regulace, podmínky pro umístění staveb“, (dále jen „**Podmínky pro umístění staveb**“), kterým byly závazně stanoveny podmínky pro umístění staveb (výstavby rodinného domu) na pozemcích převáděných touto kupní smlouvou. Podmínky pro umístění staveb jsou součástí této kupní smlouvy jako její příloha č. 1 a strana kupující prohlašuje, že se s Podmínkami pro umístění staveb detailně seznámila, a dále se kupující zavazuje Podmínky pro umístění staveb při jakékoli výstavbě na předmětných pozemcích bezpodmínečně dodržovat.

5.2. V případě, že kupující poruší v době deseti (10) let ode dne uzavření této kupní smlouvy některou z podmínek uvedených v Podmínkách pro umístění staveb, zavazuje se kupující zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, (slovy: pět set tisíc korun českých).

5.3. Kupující se dále zavazuje na závazky podle bodů 5.1. a 5.2. upozornit třetí stranu v případě, že dojde k následnému převodu nemovitých věcí specifikovaných v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy z kupujícího na třetí osobu, a to i s důsledky z toho plynoucími. Kupující se zavazuje ve stejném rozsahu závazků podle bodů 5.1. a 5.2. této kupní smlouvy, písemně zavázat i nového vlastníka převáděných nemovitostí s tím, že v případě, že tak účinně a platně neučiní, zavazuje se kupující zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, (slovy: pět set tisíc korun českých).

5.4. Smluvní pokuty dle bodů 5.2. a 5.3. této kupní smlouvy jsou splatné ve lhůtě 10 dnů od zaslání písemné výzvy stranou prodávající straně kupující na adresu uvedenou v této kupní smlouvě. Výzva se považuje za doručenou třetím pracovním dnem od prokazatelného odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty.

5.5. Práva a povinnosti touto kupní smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o kupní smlouvě.

5.6. Kupující prohlašuje, že je mu právní a faktický stav předmětu prodeje dobře znám.

5.7. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu předmět prodeje k užívání v termínu do deseti (10) dnů po kolaudaci ZTV a příjezdové komunikace v lokalitě Výhledy, Napajedla, která bude provedena v termínu do 01.09.2016. Termín kolaudace může být posunut výlučně z důvodu nepříznivého počasí o maximálně 3 měsíce. Pokud kolaudace ZTV a příjezdové komunikace nebude provedena ani do 01.12.2016, jsou smluvní strany oprávněny od této kupní smlouvy odstoupit. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího veškerá rizika na předmětu prodeje. O předání a převzetí předmětu prodeje bude sepsán předávací protokol.

5.8. Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí podle této kupní smlouvy je kupující. Kupující se proto zavazuje podat daňové přiznání a zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí podle této kupní smlouvy v zákonem stanovených termínech.

5.9. Kupující se touto kupní smlouvou zavazuje, že pozemky specifikované v Článku 1, bodu 1.1. této kupní smlouvy bude od okamžiku převzetí udržovat jako správný hospodář v takovém stavu, aby nedocházelo k obtěžování pozemků sousedních, nedocházelo k hyzdění okolí. Kupující je zejména povinen pravidelně sekat vzešlé porosty a odstraňovat veškerý plevel.

Článek 6
Závěrečná ustanovení

6.1. Účastníci prohlašují, že tuto kupní smlouvu uzavřeli na základě své pravé a svobodné vůle, že při jejím uzavírání nejednali v tísni či za nevýhodných podmínek, smlouvu si řádně přečetli a s jejím obsahem plně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

6.2. Tato kupní smlouva je vyhotovena ve 3 totožných výtiscích, z nichž prodávající obdrží 2 výtisky a kupující 1 výtisk. V termínu do pěti (5) pracovních dnů po řádném zaplacení kupní ceny doručí prodávající jedno (1) vyhotovení této kupní smlouvy na podatelnu Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín jako přílohu společného návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy.

6.3. Příloha této kupní smlouvy je:

č. 1 – Podmínky pro umístění staveb

6.4. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

6.5. Tuto kupní smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

V _____, dne _____

prodávající: **kupující:**

_____ _____

Magda Salíková **……..**