



## KUPNÍ SMLOUVA se smlouvou o zřízení zákazu zcizení

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

### Obec Vrbice

IČ 00578649

se sídlem Vrbice 25, 507 03 Vrbice

zastoupená Ing. Milošem Neumanem, starostou obce

na straně jedné jako **prodávající** [dále jen „prodávající“]

a

manželé

pan

nar. \_\_\_\_\_, r.č.: \_\_\_\_\_

trvale bytem \_\_\_\_\_

a

paní

nar. \_\_\_\_\_, r.č.: \_\_\_\_\_

trvale bytem \_\_\_\_\_

na straně druhé jako **kupující** [dále jen „kupující“]

dále každý individuálně také jako "smluvní strana" a společně jako "smluvní strany".

ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, tuto

### kupní smlouvu

[dále jen jako „smlouva“]:

#### 1. PŘEDMĚT PRODEJE

1.1. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem následujících nemovitých věcí:

a. **pozemku parc. č. \_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_), a

b. **pozemku parc. č. \_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_),

vše v katastrálním území Vrbice nad Cidlinou, obci Vrbice, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín [dále jen společně jako „Předmět prodeje“].

## 2. PROJEV VŮLE

- 2.1. Prodávající **prodává** kupujícímu Předmět prodeje se všemi součástmi a příslušenstvím, ve prospěch jeho výlučného vlastnictví // jejich společného jmění manželů, a kupující Předmět prodeje **kupuje a přijímá** do svého vlastnictví, to vše za dohodnutou kupní cenu uvedenou dále v čl. 3. této smlouvy.
- 2.2. Prodávající prohlašuje, že záměr zcizit Předmět prodeje byl zveřejněn v souladu s ust. § 39 odst. 1, zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na úřední desce Obecního úřadu Vrbice, v zákonné lhůtě, čímž prodávající splnil zákonné povinnosti k prodeji Předmětu prodeje. Současně bylo uzavření této smlouvy s kupujícími za sjednanou kupní cenu schváleno zastupitelstvem Prodávající, a to usnesením č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE]. Tímto jsou splněny veškeré zákonem stanovené podmínky platného uzavření této smlouvy.

## 3. KUPNÍ CENA

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za prodej Předmětu prodeje dle této smlouvy činí celkem [REDAKCE],- Kč (slovy: [REDAKCE] korun českých) [dále jen „Kupní cena“].
- 3.2. Kupní cenu ve sjednané výši [REDAKCE],- Kč se kupující zavazuje uhradit ve prospěch bankovního účtu prodávající č. [REDAKCE] / [REDAKCE], a to nejpozději do pěti (5) dnů od podpisu této smlouvy.
- 3.3. Okamžikem uhrazení Kupní ceny v souladu s čl. 3.2. této smlouvy považují smluvní strany Kupní cenu za plně uhrazenou a podpisem této smlouvy potvrzují, že s výše uvedenými platebními podmínkami výslovně souhlasí.

## 4. STAV PŘEDMĚTU PRODEJE, PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Prodávající prohlašuje a ubezpečuje kupujícího, že:
  - a. je ničím neomezeným vlastníkem Předmětu prodeje a její nakládání s Předmětem prodeje není omezeno rozhodnutím soudu ani žádného jiného orgánu, předkupním nebo jiným věcným či obligačním právem třetích osob, a neposkytla žádné záruky jakéhokoliv druhu ve prospěch jakéhokoliv subjektu, které by se přímo či nepřímo týkaly Předmětu prodeje, ani nebyla uzavřena jakákoli dohoda o užívání nebo nakládání mezi spoluvlastníky Předmětu prodeje, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
  - b. na Předmětu prodeje ani na jakémkoliv jeho části nevzávnou žádné dluhy, závazky, věcná břemena, zástavní práva, soudcovské zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz, prohlášení konkursu, povolení vyrovnání, předkupní práva ani jiná obdobná práva ve prospěch třetích osob nebo právní závady, a prodávající neuzavřela s jinou třetí osobou budoucí smlouvu obsahující její závazek převést nebo zatížit Předmět prodeje či jen jeho část, a žádné osoby nemají žádný právní titul opravňující je k nabytí či nakládání s Předmětem prodeje či jeho částí;
  - c. převod Předmětu prodeje nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jejich věřitelů, kteří by se mohli domáhat neúčinnosti (odporovatelnosti) této smlouvy z důvodů uvedených v § 589 a násl. občanského zákoníku, a neexistuje žádný závazek vůči jiné fyzické či právnické osobě ani státu, finančnímu úřadu nebo jinému orgánu státní správy nebo samosprávy, který by bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu;
  - d. není účastníkem žádného soudního, správního nebo rozhodčího řízení či jiného řízení týkajícího se Předmětu prodeje (či jen jeho části), ani žádná taková řízení dle jejího nejlepšího vědomí nehrozí nebo se neočekávají;
  - e. Předmět prodeje není součástí společného jmění manželů, ani se v něm nenachází rodinná domácnost, která by bránila v dispozici s Předmětem prodeje;

- f. ji není známo, že by Předmět prodeje (či jen jeho část) byl předmětem restitučního nároku;
  - g. obdržela veškeré souhlasy a povolení, které jsou zapotřebí k platnému uzavření této smlouvy a k nabytí Předmětu prodeje (jsou-li takové).
- 4.2. Prodávající se zavazuje, že až do řádného nabytí vlastnického práva kupujícím k Předmětu prodeje:
- a. budou v platnosti a účinnosti její prohlášení uvedená v čl. 4.1. této smlouvy;
  - b. žádným způsobem nezmění právní ani faktický stav Předmětu prodeje, zejména neučiní žádné úkony nebo se nezaváže k učinění úkonů, které by vedly ke zcizení nebo změně vlastnických práv k Předmětu prodeje, a to ani v části, novými nájemními či pachtovními právy, věcnými břemeny, předkupními právy nebo jinými právy či závazky třetích osob nebo vadami, které by mohly být po uskutečnění převodu uplatněny vůči kupujícímu, rovněž tak se prodávající zavazuje vyvinout maximální možné úsilí, aby uvedené úkony neučinila ani třetí osoba.
- 4.3. Kupující prohlašuje a ubezpečuje prodávající, že:
- a. si Předmět prodeje osobně důkladně prohlédl, jeho stav je mu dobře znám, nemá vůči němu žádných výhrad a neshledal vady, které by mu bránily v užívání Předmětu prodeje;
  - b. kupuje a přebírá Předmět prodeje ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází;
  - c. je srozuměn s tím, že Předmět prodeje nabývá jako nezasíťovaný;
  - d. není účastníkem žádného soudního, správního nebo rozhodčího či jiného řízení, jehož možný výsledek by mu bránil uzavřít tuto smlouvu a plnit závazky z ní plynoucí;
  - e. není v úpadku ani v situaci, kdy by mu úpadek hrozil, a že nejsou mu známy ani žádné jiné okolnosti, které by bránily převodu Předmětu prodeje do jeho vlastnictví a řádnému plnění jeho závazků dle této smlouvy;
  - f. je schopen zajistit řádnou úhradu Kupní ceny dle této smlouvy (má zajištěné peněžní prostředky na řádnou úhradu Kupní ceny);
  - g. svobodně přebírá své závazky z této smlouvy, a to zejména závazky stanovené v čl. 8. této smlouvy.

## 5. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 5.1. Kupující nabyde vlastnické právo k Předmětu prodeje provedením vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí.
- 5.2. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, nebo vkladové řízení zastaví, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Toto ujednání, a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající, považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- 5.3. Strany se zavazují podat návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí [dále jen „Návrh“] společně (společně podepíší tento Návrh), poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost dle čl. 5.2. této smlouvy a tento Návrh případně vzít zpět výhradně společně (samostatně jej žádná ze stran není oprávněna vzít zpět). Návrh doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající, a to do dvou (2) pracovních dní ode dne podpisu této smlouvy a současně ode dne řádné úhrady Kupní ceny dle čl. 3.2. této smlouvy ve prospěch bankovního účtu prodávající.

- 5.4. Správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.

## 6. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PRODEJE

- 6.1. Prodávající se zavazuje předat fyzicky Předmět prodeje kupujícímu do pěti (5) dní ode dne, kdy ji bude uhrazena Kupní cena v s čl. 3.2. této smlouvy, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. K předání a převzetí Předmětu prodeje dojde na místě jeho polohy.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku protokolárního předání Předmětu prodeje nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu prodeje a škody v souvislosti s jeho držbou, a dále nese riziko nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Předmětu prodeje a zavazuje se hradit případné náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Předmětu prodeje do dne jeho předání. Od okamžiku protokolárního převzetí již nese kupující odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu prodeje a škody v souvislosti s jeho držbou, a dále riziko nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Předmětu prodeje a zavazuje se hradit veškeré náklady vyplývající z jeho vlastnického práva.

## 7. Odstoupení od smlouvy

- 7.1. Kterákoliv ze smluvních stran má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
- katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího zamítne, a situaci nebude možné řešit dle čl. 5.2. této smlouvy; nebo
  - nedojde k zápisu vlastnického práva kupujícího k Předmětu prodeje do katastru nemovitostí ani do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této smlouvy.
- 7.2. V případě, že se jakékoliv z prohlášení nebo závazků některé ze smluvních stran, uvedených v článku 4., 6. a 8. této smlouvy, ukáže jako nepravdivé nebo porušené, přičemž tato smluvní strana nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů od obdržení výzvy druhé strany, má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit.
- 7.3. V případě, kdy na kupujícím nebude možné z vážných důvodů žádat, aby vlastnil Předmět prodeje po dobu trvání zákazu zcizení dle čl. 8.4. této smlouvy, má právo od této smlouvy odstoupit, a to do patnácti (15) dní ode dne, kdy mu prodávající odmítl poskytnout souhlas s jeho zcizením.
- 7.4. V případě, že kupující neuhradí celou Kupní cenu za prodej Předmětu prodeje v souladu s touto smlouvou ani do deseti (10) dní ode dne podpisu této smlouvy, zavazuje se kupující uhradit prodávající smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z Kupní ceny za každý den jeho prodlení, a to až do okamžiku uhrazení Kupní ceny v plné výši nebo do okamžiku platného zániku závazku z této smlouvy. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo prodávající na náhradu škody, která ji vznikne prodlením kupujícího s úhradou Kupní ceny dle této smlouvy. Smluvní pokuta dle této smlouvy je splatná ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení výzvy smluvní straně povinné k úhradě smluvní pokuty. Současně s nárokem na uhrazení smluvní pokuty vzniká prodávající právo od této smlouvy odstoupit pro prodlení kupujícího s úhradou Kupní ceny. Toto ustanovení je plně oddělitelné od ostatních ustanovení této smlouvy a závazky v něm uvedené jsou plně vymahatelné i v případě zániku kupní smlouvy od samého počátku (např. v důsledku odstoupení od smlouvy).
- 7.5. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše, co si podle této smlouvy navzájem plnily, včetně poskytnutí si veškeré možné součinnosti, aby byl ohledně Předmětu prodeje obnoven v katastru nemovitostí právní stav před uzavřením této smlouvy. Za vzájemná plnění k vypořádání se považuje zpětný převod vlastnického práva k Předmětu prodeje a vrácení kupní ceny. Žádná další práva ani nároky, a to ani z případného zhodnocení či znehodnocení Předmětu prodeje, k vypořádání mezi smluvními stranami nevznikají, a pokud by snad vznikly, tak se těchto smluvní strany výslovně vůči druhé smluvní straně vzdávají.

- 7.6. V případě, že tato smlouva bude zrušena odstoupením od smlouvy, je kupující povinen zajistit zánik veškerých jím zřízených věcných práv zatěžujících Předmět prodeje a zápis zániku těchto věcných práv do katastru nemovitostí.
- 7.7. V případě, že tato smlouva bude zrušena odstoupením od smlouvy, je prodávající povinna vrátit kupujícím Kupní cenu (či její dosud uhrazenou poměrnou část) nejpozději do čtrnácti (14) dní od této skutečnosti, bude-li ji Kupní cena vyplacena dle čl. 3.2. této smlouvy.

## 8. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ, ZÁKAZ ZCIZENÍ

- 8.1. Kupující se zavazuje, že do dvou (2) let ode dne nabytí vlastnického práva k Předmětu prodeje zajistí získání stavebního povolení ke stavbě rodinného domu na Předmětu prodeje, která bude respektovat svým vzhledem a technickým řešením převládající charakter okolní zástavby, resp. bude respektovat platná Závazná urbanistická pravidla pro výstavbu rodinných domů vydaná nebo určená prodávající.
- 8.2. Kupující se zavazuje do pěti (5) let ode dne právní moci stavebního povolení ke stavbě rodinného domu v souladu s čl. 8.1. této smlouvy, zajistit realizaci jakož i dokončit stavbu daného rodinného domu. Při výstavbě rodinného domu se kupující zavazuje mimo jiné dodržovat obecně závazné regulativy prodávající.
- 8.3. Kupující se zavazuje, že do šedesáti (60) dnů ode dne právní moci rozhodnutí o povolení trvalého užívání stavby rodinného domu postaveného v souladu s čl. 8.2. této smlouvy, si zřídí na adrese daného rodinného domu adresu trvalého pobytu, a to nejméně po dobu sedmi (7) let následujících. Po tuto dobu, tj. po dobu získávání stavebního povolení dle čl. 8.1. této smlouvy, dobu stavby rodinného domu po jeho kolaudaci dle čl. 8.2. této smlouvy, a dobu závazně sjednaného užívání stavby rodinného domu k účelu trvalého bydlení 7 let po kolaudaci (dle věty první tohoto článku), se kupující zavazuje Předmět prodeje vlastnit a nikomu nepřevést své vlastnické právo.
- 8.4. Smluvní strany za účelem utvrzení závazku kupujícího dle čl. 8.1. až 8.3. této smlouvy, sjednávají zákaz zcizení Předmětu prodeje, který se zřizuje jako věcné právo, a to na dobu určitou stanovenou dle čl. 8.3. věta druhá této smlouvy, tj. zákaz zcizení zanikne uplynutím sedmi (7) let ode dne kolaudace rodinného domu postaveného na Předmětu prodeje a současně ode dne provedení zápisu trvalého pobytu kupujícího na adrese daného rodinného domu postaveného na Předmětu prodeje. Zákaz zcizení vznikne jeho vkladem do katastru nemovitostí, kdy se smluvní strany zavazují postupovat analogicky dle čl. 5 této smlouvy.
- 8.5. Veškeré listiny doručované dle této smlouvy na doručovací adresu druhé strany uvedenou v záhlaví této smlouvy se považují za doručené pátý (5.) pracovní den po svém prokazatelném odeslání na adresu druhé strany, pokud k doručení nedojde dříve, a to i v případě, že druhá strana zásilku z jakéhokoliv důvodu nepřevzme.
- 8.6. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.

## 9. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 9.1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 9.2. Tato smlouva vyjadřuje úplný obsah smlouvy. Neexistují žádná další vedlejší smluvní ujednání, kterými by strany měly být vázány. Strany prohlašují, že neopomněly v této smlouvě ujednat žádné další náležitosti, jež by měly být v této smlouvě ujednány. Tuto smlouvu je možné měnit

pouze na základě písemného dodatku, jenž bude obsahovat vzájemně souhlasný projev vůle obou smluvních stran.

- 9.3. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti (6) vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží každý kupující, jedno vyhotovení je určeno pro zprostředkovatele, jedno vyhotovení je určeno pro Advokáta a zbývající jedno vyhotovení (jediné s ověřenými podpisy smluvních stran) bude sloužit pro účely podání návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.
- 9.4. Smluvní strany prohlašují a potvrzují, že: (a) měly dostatečnou možnost se seznámit s obsahem této smlouvy, který je výsledkem jednání stran; (b) měly skutečnou příležitost ovlivnit její obsah, vůči němuž nemají žádných námitek; (c) si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu zcela rozumí; a (d) na důkaz souhlasu s výše uvedeným textem připojují své podpisy.

Příloha: **Usnesení zastupitelstva**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(kupující)

(kupující)

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Obec Vrbice**

v z. Ing. Miloš Neuman, starosta

(prodávající)