**KUPNÍ SMLOUVA**

**spojená se zřízením zákazu zcizení a předkupním právem**

**č. xxx/2022**

Smluvní strany:

**Obec Chotěvice**

*IČ:* 00277924, *DIČ:* CZ00277924

*Sídlo:* Chotěvice 275, 543 76 Chotěvice

*Zastoupená:* Vladimírem Lukešem starosta  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

*Jméno a příjmení:* **xxx**

*Dat. nar.:* xxx

*Bydliště:* xxx

(dále jen „**Kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. a § 1761 zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), tuto

**kupní smlouvu se zákazem zcizení:**

**Čl. I.**

**PŘEDMĚT A ÚČEL KOUPĚ**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. xxx (druh pozemku: trvalý travní porost) o výměře xxx m2 v katastrálním území Chotěvice, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Chotěvice (dále jen „**Předmět koupě**“).
2. Předmět koupě se Kupujícímu prodává za účelem, aby Kupující provedl na Předmětu koupě stavbu rodinného domu (dále jen „**Stavba**“), pro jejíž provedení se stanoví následující podmínky:
3. Stavba bude zahájena nejdéle do 4 let ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, přičemž Stavba se považuje za zahájenou tehdy, pokud stavebník obdržel pravomocné stavební povolení popř. jinou formu úředního souhlasu, bude-li jej třeba a současně je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží.
4. Stavba bude provedena a dokončena nejdéle do 6 let ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, přičemž Stavba se považuje za dokončenou dnem zapsání Stavby do systému RUIAN a tím, že je jí přiděleno číslo popisné.

3. Kupující výslovně prohlašuje, že Předmět koupě **nekupuje se spekulativním úmyslem a skrytě pro třetí osobu** vědom si požadavku Prodávajícího, který chce poskytnout co možná největšímu okruhu osob příležitost získat za přijatelných podmínek možnost výstavby vlastního **trvalého bydlení** v katastru obce, čímž sleduje její další rozvoj. Dále Kupující prohlašuje, že Předmět koupě kupuje pouze **pro vlastní potřebu** za účelem **realizace vlastní Stavby** v termínech uvedených v čl. I. odst. 2 písm. a) a b) této smlouvy a **zajištění vlastního trvalého bydlení**.

**Čl. II.**

**PROJEV VŮLE A KUPNÍ CENA**

Prodávající prodává Kupujícímu Předmět koupě za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši xxx Kč (slovy: xxx korun českých) a Kupující Předmět koupě za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

**Čl. III.**

**ÚHRADA KUPNÍ CENY**

1. Kupní cena uvedená v čl. II, v níž je zahrnuta 21% daň z přidané hodnoty v částce xxx Kč (dále jen „**Kupní cena**“), bude uhrazena následujícím způsobem:
2. Část kupní ceny ve výši 100. 000,- Kč zaplatil Kupující Prodávajícímu před podpisem této smlouvy, což Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje.
3. Zbývající část Kupní ceny ve výši xxx Kč zaplatí Kupující Prodávajícímu nejdéle do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to převodem na účet Prodávajícího č. 5224601/0100, variabilní symbol xxx.
4. Dostane-li se Kupující do prodlení se zaplacením zbývající části Kupní ceny uvedené v odstavci 1 písm. b), je Prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit. V takovém případě, tj. poruší-li Kupující svůj závazek zaplatit Prodávajícímu řádně a včas zbývající část kupní ceny podle odst. 1 písm. b), je Kupující rovněž povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30. 000,- Kč s tím, že nárok Prodávajícího na případnou náhradu škody není zaplacením této smluvní pokuty nijak dotčen.
5. Smluvní strany se dohodly, že nastane-li situace předvídaná v odstavci 2, je Prodávající oprávněn ponechat si na úhradu sjednané smluvní pokuty již zaplacenou část Kupní ceny uvedenou v odstavci 1 písm. a), tj. že nárok Prodávajícího na zaplacení této smluvní pokuty se bez dalšího započítává oproti nároku Kupujícího na vrácení již zaplacené části Kupní ceny podle odst. 1 písm. a).
6. Úplným zaplacením Kupní ceny a nákladů spojených s převodem podle čl. VII odst. 4 nabývá tato smlouva účinnosti, přičemž teprve pak lze na jejím základě provést vklad věcných práv k Předmětu koupě do katastru nemovitostí.

**Čl. IV.**

**STAV PRODÁVANÉHO POZEMKU**

1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy ani zástavní práva.
2. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl, s jeho faktickým a právním stavem se před podpisem této smlouvy řádně seznámil, nemá vůči jeho stavu žádných výhrad a v tomto stavu jej kupuje a přejímá.

**Čl. V.**

**ZÁKAZ ZCIZENÍ**

1. Smluvní strany se dohodly na zřízení zákazu zcizení Předmětu koupě, který spočívá v tom, že po dobu jeho trvání nesmí Kupující bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k Předmětu koupě, ať již úplatně či bezplatně, na třetí osob.
2. Zákaz zcizení uvedený v odstavci 1 se sjednává na dobu deseti (10) let ode dne podpisu této smlouvy, přičemž smluvní strany prohlašují, že tuto dobu považují podle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou. Před uplynutím doby uvedené v první větě může každá smluvní strana zákaz zcizení písemně vypovědět, splní-li Kupující řádně svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2 písm. b); v takovém případě se zákaz zcizení ruší ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Zákaz zcizení uvedený v odstavci 1 se zřizuje bezplatně, a to jako právo věcné.

**Čl. VI**

**Předkupní právo jako právo věcné**

1. Ve smyslu ustanovení § 2140 a § 2144 a násl. občanského zákoníku se tímto sjednává **předkupní právo jako věcné** (nikoli tedy jako závazkové právo) za těchto podmínek:

**Prodávající** (zde také jako „oprávněný“) **prodává výše uvedený pozemek p.č. ………. v obci a k.ú. Chotěvice s výhradou, že mu jej Kupující** (zde také jako „povinný“) **nabídne ke koupi, kdyby jej chtěl prodat**. Toto právo se sjednává i pro případ jiného zcizení uvedeného pozemku než prodejem. O zde ujednaném předkupním právu Prodávajícího se zavazuje Kupující prokazatelně, nejpozději při uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku s třetí osobou (koupěchtivým), informovat tuto třetí osobu. Za porušení této informační povinnosti Kupujícím, může Prodávající vyúčtovat Kupujícímu smluvní pokutu viz. čl. VI. odst. 5 této smlouvy.

2. Povinný je v případě zamýšleného převodu **pozemku** (nejen prodej, ale i dar atd.) **p.č.** **………… v obci a k.ú. Chotěvice** povinen tuto **nemovitost nejdříve, tj. bezodkladně po uzavření kupní smlouvy na pozemek s třetí osobou (koupěchtivým), písemně nabídnout ke koupi oprávněnému, kdy povinný ve smyslu ust. § 2147 občanského zákoníku učiní nabídku oprávněnému písemným ohlášením všech podmínek dle obsahu uzavřené kupní smlouvy na pozemek s třetí osobou (koupěchtivým), tj. včetně výše kupní ceny platebních podmínek, případně zahrnující prokázané náklady účelně vynaložené na zhodnocení této nemovitosti**. Tato písemná nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu nemovitostí (kupní smlouvy) a všechny podmínky, za kterých má být smlouva o převodu pozemku (kupní smlouva) uzavřena s tím, že oprávněnému nelze v předloženém návrhu kupní smlouvy stanovit a vynucovat splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto ustanovení.

3. Oprávněný je povinen do pěti měsíců ode dne, kdy mu bude doručena tato písemná nabídka ze strany povinného, uzavřít s ním řádnou kupní smlouvu o koupi pozemku p.č. ………. v obci a k.ú. Chotěvice ve smyslu shora uvedeném a v téže lhůtě uhradit kupní cenu.

4. Nekoupí-li oprávněný na základě nabídky učiněné povinným shora uvedenou nemovitost, která je předmětem předkupního práva, ve výše uvedené lhůtě předkupní právo zanikne.

5. Poruší-li povinný svoji smluvní povinnost vyplývající z tohoto předkupního práva a poruší svoji informační povinnost nebo nemovitost převede třetí osobě bez učinění řádné nabídky oprávněnému, je oprávněný z předkupního práva oprávněn domáhat se na povinném úhrady smluvní pokuty ve výši 50 % celkové ceny předmětné nemovitosti vč. DPH nominálně vyjádřené v ust. čl. III. odst. 1 této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 3 pracovních dnů po doručení výzvy oprávněného k úhradě povinnému.

6. Toto **předkupní právo se zřizuje na dobu určitou**, a to po dobu pěti (5) let po zániku zákazu zcizení, který je upraven v čl. V. této smlouvy.

**Čl. VII.**

**NABYTÍ VĚCNÝCH PRÁV**

1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu koupě vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických a věcných práv k Předmětu koupě do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá místně příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající v termínu do 15 dnů ode dne úhrady Kupní ceny podle čl. III odst. 1 a nákladů spojených s převodem podle čl. VII odst. 4.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že náklady spojené s převodem Předmětu koupě podle této smlouvy ve výši 2. 000,- Kč (správní poplatek z návrhu na vklad věcných práv do katastru nemovitostí) zaplatí Kupující Prodávajícímu ve stejném termínu a na stejný účet, jak je uvedeno v čl. III odst. 1 písm. b). Pro právo Prodávajícího na odstoupení od smlouvy v případě prodlení Kupujícího se zaplacením nákladů spojených s převodem platí čl. III odst. 2 věta první obdobně.

**Čl. VIII.**

**SMLUVNÍ POKUTY**

1. Dostane-li se Kupující do prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. a), je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
2. Dostane-li se Kupující do prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b), je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
3. Pokud Kupující poruší závazek vyplývající z prohlášení uvedených v čl. I odst. 3 této smlouvy a po uzavření této smlouvy se ukáže, že Kupující koupil Předmět koupě se spekulativním úmyslem popř. ve prospěch třetí osoby popř. nikoliv s úmyslem vybudovat na Předmětu koupě Stavbu pro zajištění vlastního trvalého bydlení, je povinen zaplatit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč ( slovy : Dvě stě tisíc korun českých ) . Výše smluvní pokuty byla stanovena s ohledem na kupní cenu, která byla Prodávajícím záměrně snížena oproti ceně obvyklé v místě a čase ( tržní cena ) s ohledem na účel, který je touto smlouvou sledován .
4. Smluvní pokuty jsou započitatelné proti jiným peněžitým závazkům vyplývajícím z této smlouvy. Splatnost smluvních pokut je stanovena na 14 dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení. Ujednáními o smluvních pokutách není nijak dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody či jiné újmy, která jí vznikne v důsledku porušení utvrzené povinnosti.

**Čl. IX.**

**ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními OZ. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že pro účely ust. § 2002 OZ považují porušení následujících smluvních povinností či prohlášení za podstatné:
   * 1. Kupující bude v prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. a) této smlouvy po dobu delší než 6 měsíců,
     2. Kupující bude v prodlení se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b) této smlouvy po dobu delší než 1 rok,
     3. Kupující poruší závazek vyplývající z prohlášení uvedených v čl. I odst. 3 této smlouvy,

přičemž **v každém z těchto případů je Prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.**

V případě odstoupení Prodávajícího od této smlouvy z důvodu prodlení Kupujícího se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. a) této smlouvy má Kupující právo pouze na vrácení kupní ceny, kterou uhradil za Předmět koupě dle této smlouvy, snížené o případně uplatněné smluvní pokuty ze strany Prodávajícího .

V případě odstoupení Prodávajícího od této smlouvy z důvodu prodlení Kupujícího se splněním svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b) této smlouvy má Kupující právo na vrácení kupní ceny, kterou uhradil za Předmět koupě dle této smlouvy, snížené o případně uplatněné smluvní pokuty ze strany Prodávajícího, přičemž došlo-li částečným provedením stavby na Předmětu koupě k jeho zhodnocení, obdrží Kupující náhradu za toto zhodnocení až poté, co se zhodnocený Předmět koupě podaří Prodávajícímu opětovně prodat, přičemž na prodeji se může účastnit i Kupující zprostředkováním nového Kupujícího . Výše náhrady za zhodnocení pak bude činit rozdíl mezi celkovou částkou případně utrženou za opětovný prodej Předmětu koupě a částkou, představující kupní cenu dle čl. III. této smlouvy .

V případě odstoupení Prodávajícího od této smlouvy z důvodu, že se kterékoliv prohlášení Kupujícího obsažené v čl. I odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé, má Kupující právo na vrácení kupní ceny, kterou uhradil za Předmět koupě dle této smlouvy, snížené o případně uplatněné smluvní pokuty ze strany Prodávajícího, přičemž došlo-li částečným provedením stavby na Předmětu koupě k jeho zhodnocení, obdrží Kupující náhradu za toto zhodnocení až poté, co se zhodnocený Předmět koupě podaří Prodávajícímu opětovně prodat, přičemž na prodeji se může účastnit i Kupující zprostředkováním nového Kupujícího . Výše náhrady za zhodnocení pak bude činit rozdíl mezi celkovou částkou případně utrženou za opětovný prodej Předmětu koupě a částkou, představující kupní cenu dle čl. III. této smlouvy .

1. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto smlouvou upravených. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami; na straně Prodávajícího se přitom vždy vyžaduje předchozí schválení zastupitelstvem obce.
2. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran.
3. Záměr obce Chotěvice prodat Předmět koupě byl zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na úřední desce Obecního úřadu Chotěvice v době od ………. do ……….
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno ………………… na jeho zasedání konaném dne ……. usnesením č. xxx/xx…………...
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho Prodávající si ponechá dva (2) stejnopisy, Kupující obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude použit pro účely příslušného vkladového řízení u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.
6. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že všem ujednáním této smlouvy porozuměly a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

V Chotěvicích dne xxx

Prodávající: Kupující:

Vladimír Lukeš

starosta