

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle vlastních prohlášení k právním jednáním zcela způsobilí účastníci

Město Planá

IČO: 00260096, DIČ: CZ00260096, se sídlem Městského úřadu Planá, náměstí Svobody 1, 348 15 zastoupené starostkou Mgr. Martinou Němečkovou jako **prodávající** na straně jedné

a

[●]

narozen dne [●], bytem [●]
jako **kupující** na straně druhé

podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění,
tuto

kupní smlouvu:

I.

1. Prodávající město Planá je vlastníkem pozemku parc. č. [●], druh: [●], způsob využití [●], v katastrálním území Planá u Mariánských Lázní [●], zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, na listu vlastnictví č. 1.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. [●], vyhotoveným [●], potvrzeným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, dne [●] pod č. [●], byl z pozemku parc. č. [●] oddělen pozemek parc. č. [●], druh: [●], způsob využití [●], o výměře [●] m² v k. ú. Planá u Mariánských Lázní.

II.

1. Město Planá tímto prodává kupujícímu [●] část pozemku parc. č. [●] vymezené Geometrickým plánem č. [●] vypracovaného obchodní společností [●], ověřeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, dne [●] pod č. [●], označeného jako pozemek parc. č. [●], druh: [●], způsob využití [●], o výměře [●] m², v k.ú. Planá u Mariánských Lázní, obec Planá (dále také jako „nemovitost“ či „předmět koupě“), a to za (celkovou) dohodnutou kupní cenu ve výši [●],- Kč (slovy: [●]), přičemž základ daně činí [●] Kč a daň z přidané hodnoty ([●] %) činí [●] Kč, a kupující [●] tuto nemovitost za uvedenou kupní cenu do svého výhradního vlastnictví kupuje.
2. Předmět koupě je prodáván s veškerým příslušenstvím a součástmi, které jsou s ním k datu uzavření této smlouvy spojeny, jakož i s veškerými právy a povinnostmi, s nimiž je spojena jeho držba a vlastnictví.
3. Předmět koupě je určen pro výstavbu [●], k jehož zřízení se kupující zavazuje ve lhůtě do 7 (sedmi) let od okamžiku nabytí vlastnictví k předmětu koupě kupujícím. [●] se pro účely této smlouvy rozumí stavba trvalého charakteru způsobilá k [užívání k trvalému bydlení / jinému účelu dle územního plánu]. Okamžikem zřízení stavby se rozumí den, v němž nabude právních účinků akt orgánu veřejné moci nebo nastane jiná právní skutečnost, s níž je spojeno oprávnění užívat stavbu v souladu s obecně závaznými právními a jinými předpisy, kterým zřízení a užívání takové stavby podléhá.
4. Při zřízení stavby se kupující zavazuje postupovat v souladu s územně plánovacím podkladem

„Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané“ k ÚP Planá - územní studií vyhotovenou společností BRAK architects, Ing. arch. Petr Brožek, se sídlem Jílovská 1154/49, 140 00 Praha 4, a to pro sektor C, ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy. Územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 18. 11. 2020 a je v tištěné podobě nebo prostřednictvím internetu přístupná dálkovým způsobem na webu Městského úřadu Planá, Městského úřadu Tachov nebo Krajského úřadu Plzeňského kraje, přičemž tvoří oddělitelnou přílohu této smlouvy. Kupující stvrzuje, že se s územní studií před podpisem této smlouvy seznámil.

5. Kupující se dále zavazuje dodržet tyto parametry oplocení pozemku:

Tam, kde pozemek sousedí s veřejným prostranstvím (s výjimkou východní hranice parcely označené ve výše zmíněné územní studii jako C 5.1

- musí být oplocení pozemku průhledné. Průhlednost plotu musí být minimálně 50 % rovnoměrně po celé ploše

- výška plotu je maximálně 1,5 m včetně případné vyrovnávací opěrné zídky

6. Kupující se zavazuje, že do doby zániku výhrady zpětné koupě dle čl. V této smlouvy nepřevéde ani jinak nezczizí předmět koupě třetí osobě a nezatíží jej žádným právem ve prospěch třetí osoby (zejména zástavním právem, věcným břemenem, nájmem nebo jiným užívacím právem), a to bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Výjimkou je zřízení zástavního práva k předmětu koupě výlučně k zajištění úvěru poskytnutého kupujícímu za účelem financování výstavby stavby [●]; k tomuto zajištění prodávající svůj souhlas předem uděluje.

7. Poruší-li kupující povinnost dle předchozího odstavce, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **400 Kč bez DPH (slovy: čtyři sta korun českých) za každý m² výměry předmětu koupě** za každé jednotlivé porušení a prodávající je oprávněn z tohoto důvodu uplatnit výhradu zpětné koupě dle čl. V této smlouvy.

III.

1. Kupní cena je splatná na účet prodávajícího vedený u České spořitelny, a.s. v Plané, číslo účtu [●] u banky [●] před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to nejpozději do [●]. Při nedodržení termínu splatnosti je prodávající oprávněn jednostranným prohlášením od kupní smlouvy odstoupit.

IV.

1. Proávající město Planá prohlašuje, že na prodávané nemovitosti nevážnou žádné dluhy ani žádné právní vady bránící převodu nemovitosti vyjma, těch, které by byly zřízení kupujícím, ve prospěch kupujícího a/nebo se souhlasem kupujícího.

2. Kupující prohlašuje, že je mu stav předmětu koupě dobře znám a že jej ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této kupní smlouvy nachází, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

3. Poruší-li kupující svůj závazek dle čl. II odst. 4 a 5 této smlouvy, tj. závazek postupovat při zřízení stavby v souladu s územně plánovacím podkladem „Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané“ a v souladu s požadavkem na vzhled oplocení, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **100.000 Kč bez DPH (slovy: jedno sto tisíc korun českých)** za každý podstatný parametr územní studie a vzhledu oplocení, který nebude při zřízení stavby dodržen. Za podstatné parametry se dle části 13. územní studie a požadavků na oplocení považují: (i) stavební čára závazná, (ii) stavební čára nepřekročitelná, (iii) výška budovy, (iv) tvar střechy, (v) provedení oplocení. Vícečetné porušení téhož parametru se posuzuje jako jedno porušení.

4. Poruší-li kupující svůj závazek dle čl. II odst. 3 této smlouvy, tj. závazek dokončit stavbu ve lhůtě 7 let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu koupě, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **400 Kč bez DPH (slovy: čtyři sta korun českých) za každý m² výměry předmětu koupě**.

5. Prodávající je oprávněn volit, zda v případě prodlení kupujícího s dokončením stavby dle čl. II. odst. 3 uplatní pouze smluvní pokutu dle čl. IV. odst. 4 výše, nebo zda využije právo zpětné koupě podle čl. V této smlouvy. Uplatní-li prodávající v souvislosti s tímž porušením práva a povinností právo zpětné koupě, smluvní pokuta dle čl. IV. odst. 4 výše za totéž porušení se již nepožaduje; tím není dotčeno právo prodávajícího na smluvní pokutu za jiná porušení a na náhradu škody.
6. Ke smluvní pokutě bude vždy připočítána daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši.
7. Ujednání o smluvní pokutě podle této smlouvy nemá vliv na povinnost kupujícího splnit zajištěné povinnosti a nedotýká se práva prodávajícího na náhradu škody v plné výši.

V.

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejším ujednání při této smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává předmět koupě s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu koupě, oproti vrácení zaplacené kupní ceny (kupní cena se vrací po převodu vlastnictví zpět na prodávajícího). Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený v čl. II. odst. 3 a/nebo 6 této smlouvy.
2. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení předmětu koupě ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.
3. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku, kdy kupující splní své povinnosti dle čl. II. odst. 3 této smlouvy, nejpozději však do 7 let a 6 měsíců ode dne převodu vlastnického práva na kupujícího.
4. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k předmětu koupě požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující.
5. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu koupě nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení předmětu koupě je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu koupě na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího bylo zapsáno do katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět koupě převedený na prodávajícího důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že použije kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává strana kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn. Uplatněním práva zpětné koupě nepřejímá Město Planá žádné právní a věcné vady či závazky nebo dluhy, které by v důsledku jednání kupujícího byly s předmětem koupě spojeny (hypotéční úvěry, nájmy, výpůjčky, výměnky atp.).

6. Právo zpětné koupě může prodávající uplatnit nejen vůči kupujícímu, ale i vůči jeho právním nástupcům, kteří se stali vlastníky předmětu koupě, a to i v případě, že kupující porušil zákaz zcizení nebo zatížení předmětu koupě bez souhlasu prodávajícího dle této smlouvy.
7. Smluvní strany ve prospěch prodávajícího jako předkupníka zřizují věcné předkupní právo k předmětu koupě na dobu 7 let a 6 měsíců ode dne převodu vlastnického práva na kupujícího. Kupující se zavazuje, že po dobu trvání předkupního práva nepřevéde vlastnické právo k předmětu koupě na třetí osobu, aniž by jej předtím nabídl prodávajícímu ke koupi. Nabídka bude učiněna písemně, s úředně ověřeným podpisem a bude obsahovat všechny podmínky sjednané v rámci zamýšleného převodu s koupěchtivým upravené tak, jak stanoví tato smlouva. Sjednané podmínky s koupěchtivým budou doloženy stejnopisem kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy. Kupní cena se pro předkupníka sjednává ve stejné výši, v jaké byla sjednána kupní cena v této kupní smlouvě (viz čl. II. odst. 1 této smlouvy). Vlastník se předkupníkovi zaváže na svůj náklad odstranit ve lhůtě 6 měsíců případné věcné či právní závady. Předkupník je oprávněn nabídku přijmout ve lhůtě 6 měsíců od jejího doručení. Nepřijme-li nabídku ve stanovené lhůtě, předkupní právo k danému převodu zaniká. Předkupní právo bude zřízeno jako právo věcné a zapsáno do katastru nemovitostí. Kupující se zavazuje učinit veškeré úkony potřebné k zápisu tohoto práva do katastru. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran. Na práva a povinnosti zde neupravené se použijí ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu.

VI.

1. Vlastnické právo k předmětné nemovitosti nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající ihned po úhradě dohodnuté kupní ceny kupujícím prodávajícímu.

VII.

1. V případě že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, 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 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí 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. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII.

1. Proávající prohlašuje, že dodržel podmínky podle § 39 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění. Záměr prodeje byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu v Plané od [●] do [●]. Prodej pozemku byl schválen usnesením [●] Zastupitelstva města Planá dne [●].
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom stejnopise obdrží každá ze smluvních stran a jeden stejnopis bude podán spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Proávající a kupující shodně prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána podle vážné a svobodné vůle účastníků, prosté omylu, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými

oběma stranami.

podpisy na samostatné straně

V Plané dne [●]

.....
Prodávající
Město Planá
Mgr. Martina Němečková, starostka

.....
Kupující
[●]