

NÁVRH kupní smlouvy**a****smlouvy o předkupním právu**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Obec Trboušany

IČ: 00365726

se sídlem Trboušany 113, 664 64 Trboušany

zast. Jaromírem Kubantem, starostou obce

číslo účtu: 2022963309/0800

*jako prodávající a oprávněná z předkupního práva***a****manželé, nar.****a, nar.**

oba bytem

oba jako kupující a povinní z předkupního práva

Článek I.

Úvodní ujednání

- 1.1 Prodávající obec Trboušany prohlašuje, že do jejího výlučného vlastnictví náleží tato nemovitá věc, zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov **na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Trboušany:**
- **pozemek parc.č. 454/120 o výměře 1068 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/236 o výměře 832 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/237 o výměře 965 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/238 o výměře 978 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/239 o výměře 978 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/240 o výměře 978 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/241 o výměře 978 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
 - **pozemek parc.č. 454/242 o výměře 978 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).

- **pozemek parc.č. 454/243 o výměře 978 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
- **pozemek parc.č. 454/244 o výměře 967 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
- **pozemek parc.č. 454/248 o výměře 1043 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
- **pozemek parc.č. 454/249 o výměře 1018 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
- **pozemek parc.č. 454/250 o výměře 993 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).
- **pozemek parc.č. 454/251 o výměře 953 m² – orná půda** (dále jen předmět převodu).

1.2 Prodávající obec Trboušany prohlašuje, že:

- a) není proti majetku obce vedena exekuce ani výkon rozhodnutí, ani proti ní není vydáno předběžné opatření omezující nakládání s jejím majetkem a neexistuje právní titul, na základě kterého by proti ní exekuce nebo výkon rozhodnutí nebo řízení o vydání předběžného opatření mohla být vedena, že nikdo nezpochybnil platnost nabývacího titulu k předmětu převodu a k předmětu převodu není sjednáno právo nájmu či výpůjčka a ani nebylo ústně učiněno jednání směřující ke sjednání užívacího práva třetí osobou;
- b) nikdo nezpochybnil platnost jejího nabývacího titulu k předmětu převodu. Prodávající rovněž prohlašuje, že nedošlo k odstoupení od nabývacího titulu prodávajícího žádnou ze smluvních stran a nejsou dány podmínky pro odstoupení od nabývacího titulu prodávající;
- c) neuzavřela a zavazuje se po dobu trvání této smlouvy neuzavřít žádnou smlouvu, na základě které by se zavázala převést vlastnické právo k předmětu převodu nebo jeho části na jinou osobu;
- d) neběží žádné spory, zejména soudní, a to včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy, vztahující se k předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před katastrálním úřadem týkající se předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně jako takový a předmět převodu není v příslušném veřejném seznamu předmětem poznámky spornosti.

Výše uvedené informace, které prodávající obec Trboušany poskytla oběma kupujícím, jsou dle prohlášení prodávající pravdivé. Prodávající nezamlčela žádný závažný fakt ohledně předmětu převodu, jí známý ke dni podpisu této kupní smlouvy. Prodávající odpovídá oběma kupujícím za škodu, která by jim vznikla z nepravdivosti těchto ujištění a bere na vědomí možnost obou kupujících odstoupit od této smlouvy v případě nepravdivosti těchto ujištění o neexistenci právních vad. Prodávající tudíž výslovně prohlašuje, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této smlouvy a dále se zavazuje, že po podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým.

1.3 Oba kupující prohlašují každý sám za sebe, že:

- a) si předmět převodu každý z nich řádně prohlédl a že je každému z nich znám fyzický stav i právní stav Předmětu koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství, v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy;
- b) se ve smyslu ust. §§ 980 až 986 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, každý z nich seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, ve kterém je předmět převodu zapsán, a že nevznáší žádné námitky;
- c) se s vynaložením obvyklé pozornosti každý z nich seznámil s faktickým a právním stavem předmětu převodu a každý z nich prohlašuje, že mu není znám důvod, který by bránil uzavření této smlouvy a předmět převodu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy, bez výhrad do jejich společného jmění manželů přijímá.

Článek II.

Předmět převodu

- 2.1 Prodávající obec Trboušany touto smlouvou úplatně převádí ze svého výlučného vlastnictví do společného jmění manželů – kupujících a tuto nemovitou věc, zapsanou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov **na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Trboušany a to:**
 -
- 2.2 Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádná práva třetích osob, žádná zástavní práva či jiná věcná práva. Oba kupující prohlašují, že předmět převodu specifikovaný v odst. 2.1 této kupní smlouvy do jejich společného jmění manželů od prodávající za cenu sjednanou v odstavci 3.1 této smlouvy a ve stavu, v jakém se k dnešnímu dni nachází, přijímají, resp. ve smlouvě ohledně převodu vlastnického práva k **pozemkům parc.č. 454/236 a parc.č. 454/244 je zapsané věcné břemeno...**
- 2.3 Prodávající prohlašuje a zavazuje se, že neučiní žádná právní jednání směřující k tomu, aby dříve, než tato smlouva bude podána na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, došlo k převodu či zatížení předmětu převodu na jinou osobou či ve prospěch třetí osoby, zejména nepřevede vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem na jinou osobu, nezatíží ji zástavními právy, věcnými břemeny, služebnostmi či jinými věcnými právy.

Článek III.

Cena převodu

- 3.1 Smluvní strany sjednávají cenu za převod vlastnického práva k předmětu převodu uvedeného v odst. 2.1 této kupní smlouvy dohodou a činí **2.200,- Kč za 1 m²**, tj. za výměru **1068 m²** činí kupní cena **2,349.600,- Kč**, slovy: dva miliony třista čtyřicet devět tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá. tj. za výměru **832 m²** činí kupní cena **1,830.400,- Kč**, slovy: jeden milion osm set třicet tisíc čtyři sta korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/236).

tj. za výměru **965 m2** činí kupní cena **2,123.000,- Kč**, slovy: dva miliony jedno sto dvacet tři tisíc korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/237).

tj. za výměru **978 m2** činí kupní cena **2,151.600,- Kč**, slovy: dva miliony jedno sto padesát jedna tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/238).

tj. za výměru **978 m2** činí kupní cena **2,151.600,- Kč**, slovy: dva miliony jedno sto padesát jedna tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/239).

tj. za výměru **978 m2** činí kupní cena **2,151.600,- Kč** slovy: dva miliony jedno sto padesát jedna tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/240).

tj. za výměru **978 m2** činí kupní cena **2,151.600,- Kč** slovy: dva miliony jedno sto padesát jedna tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/241).

tj. za výměru **978 m2** činí kupní cena **2,151.600,- Kč** slovy: dva miliony jedno sto padesát jedna tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/242).

tj. za výměru **978 m2** činí kupní cena **2,151.600,- Kč** slovy: dva miliony jedno sto padesát jedna tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/243).

tj. za výměru **967 m2** činí kupní cena **2,127.400,- Kč**, slovy: dva miliony jedno sto dvacet sedm tisíc čtyři sta korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/244).

tj. za výměru **1043 m2** činí kupní cena **2,294.600,- Kč**, slovy: dva miliony dvě stě devadesát čtyři tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/248).

tj. za výměru **1018 m2** činí kupní cena **2,239.600,- Kč**, slovy: dva miliony dvě stě třicet devět tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/249).

tj. za výměru **993 m2** činí kupní cena **2,184.600,- Kč**, slovy: dva miliony jedno sto osmdesát čtyři tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/250).

tj. za výměru **953 m2** činí kupní cena **2,096.600,- Kč**, slovy: dva miliony devadesát šest tisíc šest set korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (454/251).

- 3.2 Smluvní strany se dohodly na splatnosti kupní ceny tak, že kupující se zavazují zaplatit celou kupní cenu sjednanou v odstavci 3.1 této kupní smlouvy **nejpozději do 3 dnů** od podpisu této kupní smlouvy na účet prodávající - obce Trboušany vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 2022963309/0800.

- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude kupní cena řádně a včas zaplacená, není prodávající – obec Trboušany svým rozhodnutím o prodeji pozemku dále vázána, je oprávněna od smlouvy odstoupit a nabídnout pozemek jinému uchazeči. Odstoupením od kupní smlouvy se tato smlouva ruší od počátku a obě smluvní strany jsou povinny si vrátit veškerá dosud vzájemně poskytnutá plnění, a to do 15 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Článek IV. Předkupní právo

- 4.1 Prodávající jako oprávněná z předkupního práva a oba kupující jako povinní z předkupního práva zřizují touto smlouvou **předkupní právo k pozemku parc.č., zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov, na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Trboušany**. Předkupní právo se zřizuje podle § 2140 obč. zákoníku jako právo věcné.
- 4.2 Strana kupující se předkupním právem zavazuje, že pokud by chtěla předmět převodu zcizit, nabídne jej přednostně ke koupi straně prodávající a to za stejnou cenu, za kterou tento pozemek strana kupující koupila podle této smlouvy. Za zcizení se dle této smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k předmětu převodu.
- 4.3 Předkupní právo se sjednává do dokončení stavby rodinného domu na předmětu převodu a současně nabytí právní moci vydaného kolaudačního rozhodnutí stavby rodinného domu na předmětu převodu příslušným stavebním úřadem, anebo do 7 let od prodeje tohoto pozemku, podle toho, co nastane dříve.
- 4.4 Po splnění podmínky sjednané v odstavci 4.3 této smlouvy, zavazují se obě strany provést veškerá právní jednání nutná k výmazu předkupního práva z katastru nemovitostí.
- 4.5 Smluvní strany upřesňují, že rozhodným dnem pro zánik předkupního práva je den právních účinků vkladu příslušné listiny (zejména kolaudačního rozhodnutí o užívání stavby rodinného domu k bydlení apod.), na základě které bude v katastru nemovitostí evidován stavba domu realizovaná na předmětném pozemku.
- 4.6 V případě zamýšleného úplatného převodu předmětných pozemků platí kupní cena ve prospěch oprávněného předkupníka ve výši kupní ceny sjednané v odst. 3.1 této smlouvy. Vynaložil-li povinný na předmětné pozemky náklad k jeho zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou stavbou), anebo mimořádný náklad pro jeho zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli. V případě zhodnocení pozemků legálně realizovanou stavbou, která se stane jeho součástí, se při využití předkupního práva ze strany oprávněného k takto zhodnoceným pozemkům sjednává navýšení kupní ceny o hodnotu stavby, která bude stanovena na základě dokladů doložených povinným z předkupního práva k výstavbě stavby (práce i materiál) a tyto cenu budou odpovídat obvyklým cenám v daném místě a čase při prováděné výstavbě domu, přičemž obvyklé ceny za práci a materiál při výstavbě stavby budou ověřeny znaleckým posudkem zpracovaným v cenách ke dni, kdy byla cena díla hrazena,

nikoliv ke dni vyhotovení posudku. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí povinný.

Článek V.

Ostatní ujednání

- 5.1 **Výhradním účelem převodu pozemku dle této kupní smlouvy je umožnit straně kupující výstavbu rodinného domu a užívání nemovitých věcí za účelem bydlení, nikoliv ke zřízení a výstavbě podnikatelských, výrobních prostor a výkonu podnikatelské činnosti.** Tyto podmínky a zákaz zřízení podnikatelských prostor, zejména výrobních, berou prodávající na vědomí a zavazují se podmínky a zákaz respektovat.
- 5.2 Oba kupující se zavazují, že do 7 let od právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k předmětu převodu dle této kupní smlouvy splní tyto podmínky prodávající obce:
- kupující začnou v souladu s právními předpisy užívat stavbu k rodinnému bydlení,
 - nejméně jedna osoba ze společné domácnosti bude mít na adrese stavby nepřetržitě po celou dobu přihlášen trvalý pobyt,
- 5.3 Pro případ, že kupující poruší povinnost nevybudovat na předmětu převodu podnikatelské prostory, jak je uvedeno v odstavci 5.1 této smlouvy, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za porušení této povinnosti stran kupujících, splatnou ve lhůtě sedmi dnů od výzvy prodávajícího po té, co zjistí porušení povinnosti.
- 5.4 Smluvní strany dále sjednávají smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každý započatý rok prodlení byť i jedné ze shora sjednaných povinností v odstavci 5.2 písm. a) a b) této smlouvy. Splatnost smluvní pokuty se sjednává ve lhůtě 7 dnů od uplynutí 7 let po právních účinků vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy.
- 5.5 Oba kupující se dále zavazují při výstavbě objektu bydlení na pozemku, který je předmětem této kupní smlouvy, plnit podmínky regulativy staveb, jenž jsou součástí Zásad prodeje pozemků určených k výstavbě v lokalitě „Niva, Etapa Z2/2“ schválených usnesením zastupitelstva obce Trboušany č. 7/5 ze dne 8.10.2021, s nimiž se seznámili a povinnost dodržování při přípravě projektu a výstavby odsouhlasili podáním žádosti o odkup pozemku ze dne
- 5.6 Oba kupující se zavazují, že pokud dojde k poškození obrubníku, chodníku či komunikace bezprostředně přiléhající k pozemku v době výstavby domu na předmětu převodu a z důvodu souvisejících s výstavbou na pozemku (např. těžká technika, poškození stavebním materiálem), uvedou oba kupující tyto stavební prvky do původního stavu, nebo obci uhradí náklady na uvedení do původního stavu.

Článek VI.

Doložka obce

- 6.1 Prodávající prohlašuje, že záměr prodeje předmětu převodu byl zveřejněn na úřední desce obce v době od 12.10.2021 do 28.10.2021 a následně zastupitelstvo obce na

svém zasedání konaném dneusnesením č. schválilo prodej předmětného pozemku za cenu obvyklou ve prospěch obou kupujících.

Článek VII.

Nabytí vlastnického práva

- 7.1 Smluvní strany se dohodly, že jsou oprávněny podat katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického a předkupního práva spolu s touto smlouvou nejdříve po splnění povinnosti kupujících zaplatit celou kupní cenu za převod vlastnického práva k předmětu převodu sjednanou v odst. 3.1 této kupní smlouvy, a to co možná v nejkratší lhůtě. Podání návrhu na vklad zajistí kupující, jak je dále uvedeno v odstavci 7.2 této smlouvy.
- 7.2 Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva a vkladu předkupního práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického a předkupního práva bude podepsán prodávající a oběma kupujícími současně s podpisem této smlouvy, přičemž podání návrhu na vklad jsou povinni zajistit kupující, kteří se současně zavazují zaplatit správní poplatek za podaný návrh.
- 7.3 Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.
- 7.4 Do doby rozhodnutí o provedení vkladu vlastnického a předkupního práva podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětné nemovitosti na třetí osobu, ani je jakkoliv nezatížit nebo nesjedná práva k nim pro třetí osobu.

Článek VIII.

Závěrečná ujednání

- 8.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva nabude platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy, přičemž k převodu vlastnického práva dojde rozhodnutím o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a předkupní právo vzniká vkladem tohoto věcného práva do katastru nemovitostí.
- 8.2 Účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv ve stavu tísně či za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují níže svými podpisy.

V Trboušanech, dne

Prodávající
a oprávněná z předkupního práva:

Kupující
a povinní z předkupního práva:

obec Trboušany,
zast. Jaromírem Kubantem,

starostou obce
