

Tato smlouva byla sepsána JUDr. Jiřím Taláškem, advokátem se sídlem v Chropyni, Ječmínkova č. 494, zapsaným pod č. 7655 v seznamu advokátů České advokátní komory podle § 57 zák. č.87/1996 Sb. o advokacii.

KUPNÍ SMLOUVA S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE

uzavřená v souladu s ust. § 2128 a násl. Obč. zákoníku

Smluvní strany:

Město Kojetín

zastoupené starostou města Ing. Leošem Ptáčkem

se sídlem: Kojetín, Kojetín I- Město, Masarykovo nám. 20, PSČ 752 01 Kojetín

IČ: 00301370

DIČ: CZ00301370

Bankovní spojení. 19-1883093339/0800, Česká spořitelna, a.s.

(dále jen Prodávající a oprávněný z výhrady zpětné koupě - v textu „ Prodávající“)

a

Pan/Paní/Manželé

..... r.č.

..... r.č.

bytem

Bankovní spojení:.....

Adresa pro doručování :.....

(dále jen Kupující a povinný z výhrady zpětné koupě – v textu „ Kupující“)

Smluvní strany dle svého výslovného prohlášení způsobilé k těmto právním úkonům uzavírají tuto kupní smlouvu s věcným právem – výhradou zpětné koupě:

I.

Prohlášení o vlastnictví

Prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č.7236 , o výměře 397m², v k.ú. Kojetín, zapsaného na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Kojetín.

II.

Předmět převodu a účel využití

1. Prodávající prodává Kupujícím nemovitost - **pozemek parc. č.7236, o výměře 397m², v k.ú. Kojetín**, zapsaný na LV 10001 pro obec a k.ú. Kojetín, za dohodnutou kupní cenu ve výši.....,- Kč, slovy: korun českých, včetně DPH (dále jen Předmět převodu).
2. Předmět převodu - pozemek parc. č. 7236 v k.ú.Kojetín, je určen **výhradně k zastavění rodinným domem a zřízením zahrady**, a to za dohodnutých a dále uvedených podmínek (dále jen „účel využití“).
3. Kupující se zavazují využít Předmět převodu výlučně k zastavění stavbou, která bude v souladu se stanoveným účelem využití Předmětu převodu, tj. k zastavění rodinným domem a zřízením zahrady, to vše dle podmínek územního plánu města Kojetína, podmínek dohodnutých v této smlouvě a podmínek stanovených v rámci povolení stavby příslušným stavebním úřadem (dále jen „ Novostavba“).
4. Prodávající prodává Předmět převodu Kupujícím v užitelném stavu a výhradně k výše uvedenému účelu jeho využití, a to s těmito podmínkami :
Kupující – stavebník (v lokalitě zástavby na ul. Růžová v Kojetíně) :
 - **nejpozději do 18 měsíců** od podpisu této smlouvy **dokončí výstavbu základové desky** Novostavby o minimální půdorysné **ploše 70 m²**,
 - **nejpozději do 42 měsíců** od podpisu této smlouvy **Novostavbu dokončí**, to vše dle podmínek výstavby uvedených v čl. III. kupní smlouvy.
5. Kupující výslovně prohlašují, že jsou řádně seznámeni s právním i faktickým stavem a účelem využití Předmětu převodu, a že jej v tomto stavu, včetně veškerých součástí a příslušenství, jež se na něm ke dni podpisu této Smlouvy nachází, přijímají do (např. *společného jmění manželů, podílového spoluvlastnictví, výlučného vlastnictví apod.*).

III. Podmínky výstavby

1. Kupující se zavazují, že **nejpozději do 18 měsíců od podpisu této smlouvy prokáží Prodávajícímu**, že na základě povolení stavby příslušným stavebním úřadem a dle platných předpisů :

dokončili výstavbu základové desky Novostavby o minimální **půdorysné ploše 70 m²** na Předmětu převodu (v lokalitě zástavby na ul. Růžová v Kojetíně)

2. Kupující se dále zavazují, že **nejpozději do 42 měsíců** od podpisu této smlouvy **Novostavbu dokončí**, a to v souladu s listinami a podklady vydanými a schválenými příslušným stavebním úřadem v rámci povolení stavby a současně **splnění této podmínky** prokáží Prodávajícímu **pravomocným povolením k užívání Novostavby**.

IV. Výhrada zpětné koupě

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejší ujednání při této Smlouvě, spočívajícím ve **výhradě zpětné koupě**, kdy Prodávající touto smlouvou prodává Kupující Předmět převodu s výhradou, že **má právo žádat vrácení Předmětu převodu, nedodrží-li Kupující svůj závazek uvedený výše v čl. III odst 1.**
2. Kupující na základě výše uvedené dohody zřizují prodávajícímu **jako věcné právo „výhradu zpětné koupě“** k Předmětu převodu, kdy na základě písemné žádosti Prodávajícího jsou Kupující povinni Prodávajícímu a oprávněnému z výhrady zpětné koupě Předmět převodu **prodat zpět za stejnou cenu**, za jakou Předmět převodu nabyli, a to za podmínek dohodnutých a uvedených v odst. 4 tohoto článku.
3. Věcné právo „výhrady zpětné koupě“ se sjednává na dobu určitou, **nejdéle však na dobu 24 měsíců od podpisu této smlouvy**. Právo zpětné koupě musí Prodávající **uplatnit písemně** v průběhu stanovené doby.
4. Smluvní strany sjednávají, že uplatnění výhrady zpětné koupě se realizuje takto:
 - a) Město Kojetín písemně uplatní právo zpětné koupě vůči Kupující.
 - b) Kupující se zavazují **podepsat Smlouvu** s Městem Kojetín, jejímž předmětem je zpětný převod vlastnického práva k Předmětu převodu, nezatíženému jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas, **a podat** příslušnému katastrálnímu úřadu **návrh na zápis změny** vlastnického práva ve prospěch Města Kojetín, **a to ve lhůtě do 60 kalendářních dnů od doručení** uplatnění práva zpětné koupě.
 - c) Kupující v součinnosti s Prodávajícím učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo Prodávajícího Města Kojetín bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí.
 - d) Povinnost vrácení Předmětu převodu je ze strany Kupujících splněna tím, že dojde v příslušném katastru nemovitostí k provedení zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Města Kojetína a faktickým předáním Předmětu převodu na základě předávacího protokolu.
 - e) Město Kojetín vrátí Kupujícím kupní cenu za Předmět převodu převedený na Město Kojetín v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě, po započtení všech uplatněných a neuhrazených smluvních pokut vzniklých porušením podmínek této smlouvy Kupující, to vše do 30-ti kalendářních dnů od provedení zpětného zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu na Město Kojetín do příslušného katastru nemovitostí.
5. Při uplatnění výhrady zpětné koupě je Kupující povinen vrátit Prodávajícímu Předmět převodu v nezhoršeném stavu. Smluvní strany se dohodly, že v tomto případě z důvodů nedodržení podmínek stranou Kupující, nemá Kupující nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů, které vynaložil v souvislosti s budováním základové desky nebo na investice ke zlepšení Předmětu převodu, ani na jiné související náklady.
6. Smluvní strany se dohodly, že **právo na uplatnění výhrady zpětné koupě zaniká**
 - **uplynutím** doby sjednané v čl. IV odst 3, nebo
 - **dohodou** před uplynutím sjednané doby, a to k datu, kdy Kupující prokáže splnění podmínek uvedených **v čl. III odst 1** této smlouvy.
7. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k Předmětu převodu požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz práva z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí Kupující.
8. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce Smluvních stran.

V. Úhrada kupní ceny

1. Kupní cena v dohodnuté výši,- Kč za převod nemovité věci bude zaplacená Kupujícími na účet prodávajícího č. **19-1883093339/0800**, vedený u České spořitelny, a.s., pod v.s....., **do 15-ti dnů od podpisu této smlouvy**. Vlastnictví k převáděné nemovitosti přejde na Kupujícího vkladem do katastru nemovitostí po zaplacení celé kupní ceny.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis změny vlastnictví do katastru nemovitostí podá strana Prodávající, a to do **10 dnů** od zaplacení celé kupní ceny a jejím připsání na účet prodávajícího.

VI. Pokuty a sankce

1. Pokud Kupující **nezaplatí sjednanou kupní cenu v určené lhůtě dle čl. V odst.1**, smluvní strany si dohodly **smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč** za porušení, kterou jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit Kupující, a to následující den po marném uplynutí lhůty. Pokud kupující nesjedná přes výzvu a uložení smluvní pokuty nápravu a své povinnosti ani dodatečně nesplní, je porušení těchto povinností pokládáno za podstatné a prodávající má právo od smlouvy odstoupit.
2. Pokud Kupující **nesplní podmínky sjednané v čl. III odst.1**, smluvní strany si dohodly, že Prodávající kromě **práva výhrady zpětné koupě**, má právo požadovat po Kupujících zaplacení **smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč**, kterou jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit Kupující, a to následující den po marném uplynutí lhůty k plnění, vztahující se k nesplněné podmínce, přičemž právo Prodávajícího žádat o zpětný převod Předmětu převodu dle podmínek dohodnutých v čl. IV této kupní smlouvy tímto není dotčeno.
3. Pokud Kupující **nesplní podmínky sjednané v čl. III odst.2**, smluvní strany si dohodly, že Prodávající má právo požadovat po Kupujících zaplacení **200.000,- Kč**, kterou jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit Kupující, a to následující den po marném uplynutí lhůty k plnění, vztahující se k nesplněné podmínce.
4. V případě, že Kupující nesplní podmínky sjednané k **realizaci zpětné koupě uvedené v čl. IV odst. 4 nebo odst.5** této smlouvy, nebo nepředá Předmět převodu v nezhoršeném stavu dle předávacího protokolu, přičemž za zhoršený stav je pokládán jakýkoliv neoprávněný a nepovolený zásah do Předmětu převodu v rozporu s účelem jeho využití dle čl. II. a podmínkami výstavby dle čl. III. této smlouvy, sjednávají strany pro tento případ **smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč**, kterou jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit Kupující, a to následující den po marném uplynutí lhůty k uzavření kupní smlouvy ke zpětnému převodu dle čl. IV. odst. 4.
5. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn použít zaplacenou kupní cenu (její část) k úhradě jakýchkoliv pohledávek za Kupujícími, vzniklých na základě nebo v souvislosti s porušením závazných podmínek stanovených v této kupní smlouvě, zejména však v případě Prodávajícím realizovaného odstoupení od této kupní smlouvy a uplatnění výhrady zpětné koupě.

VII. Ostatní ujednání

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti. Kupující prohlašují, že je jim dobře znám skutečný stav kupované nemovitosti uvedené v čl. I. a II. této smlouvy, že tento stav odpovídá kupní ceně, kterou si smluvní strany sjednaly.
2. Prodávající se zavazuje, že do doby provedení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem dle této kupní smlouvy, nezatíží bez předchozího písemného souhlasu strany kupující předmětné nemovitosti žádným závazkem, zástavním právem, nájemním právem, předkupním právem, věcným břemenem, či jiným obdobným právem třetích osob a neuzavře žádnou smlouvu, na základě které by byly nemovitosti převedeny na třetí osobu či smlouvu o smlouvě budoucí, ze které by vyplýval závazek uzavřít smlouvu o převodu předmětných nemovitostí na třetí osobu.
3. Strany prodávající a kupující prohlašují, že nejsou v úpadku ani jim úpadek nehrozí, nebyl proti nim podán insolvenční návrh, ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jejich majetku, dále prohlašují, že jejich majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neprobíhá soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem, a že touto kupní smlouvou nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a není tedy dán důvod relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení §§ 589-590 občanského zákoníku.

4. Kupující i prodávající shodně prohlašují, že souhlasí s obsahem smlouvy, že tato byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle a nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany stvrzují tyto skutečnosti svým podpisem.
5. Náklady spojené se sepsáním smlouvy hradí Prodávající a správní poplatek k návrhu na vklad do katastru nemovitostí hradí Kupující.
6. Strana kupující je srozuměna se skutečností, že je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí a je povinna nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude povolen vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat k místně příslušnému finančnímu úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a ve stejné lhůtě i daň zaplatit.

VIII. Doručování

1. Písemnosti dle této smlouvy se doručují smluvní straně osobně, oproti písemnému potvrzení druhé smluvní strany (adresátem) nebo formou doporučené zásilky s doručenkou.
2. Pro doručování dle této smlouvy platí adresa smluvních stran uvedená v záhlaví této kupní smlouvy. Účinky doručení vůči smluvní straně nastanou ke dni, ke kterému si smluvní strana písemnost převezme nebo k poslednímu dni lhůty určené pro uložení písemnosti na poště v případě, že byla písemnost poštou vrácena k rukám odesílatele z důvodu nedoručitelnosti, či z důvodu odmítnutí jejího převzetí adresátem

IX. Závěrečná ujednání

1. Záměr města Kojetín prodat předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce města oddo Prodej nemovitostí za podmínek uvedených v této kupní smlouvě a uzavření kupní smlouvy s výhradou zpětné koupě byl schválen Zastupitelstvem města Kojetína dne usnesením č. přijatým nadpoloviční většinou hlasů všech členů zastupitelstva města v souladu se zákonem o obcích č.128/2000 Sb. v platném znění.
2. Na základě této smlouvy vyznačí Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Kojetín zápis nových vlastnických a užívatelských vztahů, včetně výhrady zpětné koupě.
3. Tato kupní smlouva je sepsána ve ... vyhotoveních, z nichž po vkladu vlastnického práva do KN, prodávající a každý kupující obdrží po jednom vyhotovení a 1 vyhotovení zůstane pro potřebu Katastrálního úřadu .

V Kojetíně dne

V.....dne.....

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

starosta města