

# KUPNÍ SMLOUVA

## PRODEJ NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi smluvními stranami:

### Město Milevsko

se sídlem nám. E. Beneše 420, Milevsko, PSČ 399 01,  
zastoupené Ing. Ivanem Radostou, starostou města,  
IČO: 00249831,  
DIČ: CZ00249831,  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.,  
číslo účtu: 19 - 0640992319/0800, VS 8700.....,

(dále jen „prodávající“)

a

.....

se sídlem .....  
zastoupená ....., jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném....., oddíl....., vložka.....

(dále jen „kupující“)

### Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Smluvní strany prohlašují, že tuto kupní smlouvu uzavírají v přímé návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kterou mezi sebou uzavřely dne ...
- 1.2. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:  
pozemek parcelní číslo ..... o celkové výměře ... m<sup>2</sup>, druh pozemku: .....  
to vše zapsáno na listu vlastnictví č. .... vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Písek, pro katastrální území Milevsko, obec Milevsko (dále jen „nemovitost“).
- 1.3. Proávající výslovně prohlašuje, že
  - a) součástí nemovitosti nejsou žádné stavby,
  - b) vlastnické právo k nemovitosti trvá i v den podpisu kupní smlouvy.

- 1.4. Prodávající výslovně prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, či jiná práva třetích osob, ani jiné právní povinnosti, které by kupujícího omezovaly ve výkonu vlastnických práv, s výjimkou ....., která jsou evidována v katastru nemovitostí ve vztahu k nemovitosti ke dni uzavření této smlouvy a jsou uvedena na listu vlastnictví č. ....
- 1.5. Kupující prohlašuje, že je mu znám jak fyzický stav kupované nemovitosti na základě prohlídky provedené dne ....., tak právní stav na základě výpisu z katastru nemovitostí pořízeného v den podpisu této smlouvy, leč před jejím podpisem.
- 1.6. Kupující prohlašuje, že nemovitost kupuje do svého vlastnictví za účelem realizace stavby označené jako: ... a povolené územním rozhodnutím vydaným ... dne ..., č.j. ..., a stavebním povolením vydaným ..., dne ..., pod č.j. .... Jakákoli změna stavby oproti uvedeným správním rozhodnutím, kterou bude chtít kupující provést před kolaudací a která se dotkne umístění stavby na pozemku, její vnější podoby, jejích rozměrů či předpokládaného využití (typu provozované podnikatelské činnosti), je možná pouze se souhlasem prodávajícího.
- 1.7. Kupující je povinen nejpozději ke dni vydání kolaudačního souhlasu či ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, popř. jiného opatření či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího trvalé užívání stavby specifikované v odst. 1.6. smlouvy, mít u příslušného finančního úřadu registrovanu plátcovu pokladnu v objektu na území města Milevska, což je povinen k danému dni doložit písemně prodávajícímu.

## **Článek II.**

### **Předmět smlouvy**

- 2.1. Prodávající na základě této smlouvy prodává kupujícímu nemovitost uvedenou v odst. 1.2. smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s ní spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt k ní vlastnické právo, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v odst. 3.1. a 3.2. smlouvy, a kupující tuto nemovitost od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá a do svého vlastnictví kupuje.
- 2.2. Kupující nabude vlastnictví k nemovitosti se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

## **Článek III.**

### **Kupní cena a její splatnost**

- 3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za převod vlastnického práva k nemovitosti kupní cenu ve výši 380,- Kč (slovy: třistaosmdesát korun českých) za 1 m<sup>2</sup>, tj. celkem ....., - Kč (slovy: .....) bez DPH,
- 3.2. Kupní cena uvedená v čl. III odst. 3.1. bude navýšena o DPH ve výši stanovené účinnými právními předpisy.
- 3.3. Kupující na základě smlouvy o smlouvě budoucí (odst. 1.1. smlouvy) uhradil zálohu na kupní cenu ve výši ..... - Kč (5% z kupní ceny včetně DPH).

- 3.4. Doplatek kupní ceny ve výši ... je kupující povinen uhradit prodávajícímu na účet č. 19 - 640992319/0800 nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

#### **Článek IV. Předkupní právo**

- 4.1. Kupující tímto bezplatně zřizuje předkupní právo k nemovitosti uvedené v odst. 1.2. ve prospěch prodávajícího, a to jako právo věčné.
- 4.2. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou; zaniká ke dni vydání kolaudačního souhlasu či ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, popř. jiného opatření či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího trvalé užívání stavby specifikované v odst. 1.6. smlouvy. Po dobu trvání předkupního práva není kupující bez písemného souhlasu prodávajícího oprávněn nemovitost zatížit zástavním právem ani jiným věcným právem.
- 4.3. Povinnost kupujícího nabídnout věc prodávajícímu ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.
- 4.4. Nabídku využití předkupního práva je kupující povinen učinit prodávajícímu písemně. Prodávající se zavazuje své rozhodnutí, zda nabídku přijme, či nikoli, oznámit kupujícímu písemně nejpozději do 60 dnů od doručení nabídky. Pokud prodávající nabídku nepřijme, předkupní právo nezaniká.
- 4.5. Přijme-li prodávající nabídku, uskuteční se koupě mezi kupujícím a prodávajícím za podmínek přiměřeně odpovídajících této smlouvě. Zejména tedy bude kupní cena sjednána ve výši uvedené v odst. 3.1. a 3.2. této smlouvy bez ohledu na případně již realizovanou stavbu či její část.

#### **Článek V. Zápis do katastru nemovitostí**

- 5.1. Smluvní strany navrhují, aby Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, provedl vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího dle čl. II. této smlouvy a vklad předkupního práva k nemovitosti ve prospěch prodávajícího dle čl. IV. této smlouvy.
- 5.2. Prodávající se zavazuje podat do 7 dnů od zaplacení doplatku kupní ceny dle odst. 3.4. návrh na vklad vlastnického práva a předkupního práva ke katastrálnímu úřadu. Tento návrh na vklad smluvní strany podepsaly při podpisu této smlouvy.
- 5.3. Správní poplatek za řízení o povolení vkladu uhradí kupující.
- 5.4. Pro případ, že budou smluvní strany katastrálním úřadem vyzvány k odstranění nedostatků návrhu na vklad, zavazují se případné vady návrhu nebo vady této smlouvy bránící vkladu odstranit, přičemž se současně zavazují šetřit smyslu celé smlouvy. Upravený vklad či tuto smlouvu se smluvní strany zavazují předložit katastrálnímu úřadu k provedení vkladu

nejpozději ve lhůtě stanovené výzvou katastrálního úřadu k odstranění nedostatků. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost.

- 5.5. Smluvní strany jsou z důvodu zamítnutí vkladu předkupního práva pro právní nedostatky této smlouvy oprávněny od této smlouvy odstoupit a uzavřít novou kupní smlouvu s předkupním právem. Znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této smlouvy, vyjma ujednání obsahujících zjištěné právní nedostatky, přičemž bude současně šetřeno smyslu celé této smlouvy. Kterákoli ze smluvních stran může vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy se zřízením předkupního práva předložením upraveného návrhu znění této smlouvy do 20 dnů od data právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva a předkupního práva. Vyzvaná smluvní strana je povinna uzavřít novou kupní smlouvu s předkupním právem v upraveném znění této smlouvy nejpozději do 60 dnů od obdržení výzvy. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva se zřízením předkupního práva uzavřena, jsou smluvní strany povinny si vrátit plnění poskytnutá na základě této smlouvy.
- 5.6. Smluvní strany se zavazují neučinit v průběhu řízení o povolení vkladu žádný úkon, kterým by samy nebo prostřednictvím třetí osoby nemovitost nebo její část zatížily, pronajaly či ve prospěch třetí osoby zabezpečily ve vztahu k nemovitosti nějakou výhodu ke škodě druhé smluvní strany.

## **Článek VI.**

### **Předání nemovitosti**

- 6.1. Prodávající se zavazuje předat nemovitost kupujícímu nejpozději do 15 dnů od povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. O předání a převzetí bude vyhotoven písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami, a to ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 6.2. Okamžikem, kdy dojde k předání nemovitosti, přechází na kupujícího nebezpečí škody na nemovitosti i nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení nemovitosti.

## **Článek VII.**

### **Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty**

- 7.1. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit v případech stanovených zákonem či touto smlouvou.
- 7.2. Kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:
- a) prodávající nepodá ani po písemné výzvě kupujícího v dodatečné lhůtě 10 dnů návrh na vklad ke katastrálnímu úřadu dle odst. 5.2. smlouvy;
  - b) prodávající nepředá kupujícímu nemovitost ani po písemné výzvě kupujícího v dodatečné lhůtě 10 dnů dle odst. 6.1. smlouvy.
- 7.3. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:

- a) kupující v rozporu s odst. 1.6. smlouvy provede změnu stavby bez souhlasu prodávajícího;
  - b) kupující neuhradí ani po písemné výzvě prodávajícího v dodatečné lhůtě 10 dnů doplatek kupní ceny dle odst. 3.4. smlouvy.
- 7.4. Prodávající je dále od této smlouvy oprávněn odstoupit v případě, že ani do 18 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy nebude ke stavbě specifikované v odst. 1.6. smlouvy vydán kolaudační souhlas či nenabude právní moci kolaudační rozhodnutí, popř. jiné opatření či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňující trvalé užívání této stavby.
- 7.5. V případě, že prodávající odstoupí od této smlouvy z důvodu uvedeného v odst. 7.3. písm. a) či odst. 7.4., je oprávněn požadovat od kupujícího zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 % z kupní ceny včetně DPH.
- 7.6. V případě, že prodávající využije svého oprávnění odstoupit od smlouvy dle odst. 7.3. písm. a) či odst. 7.4. a že se k okamžiku odstoupení od smlouvy bude na nemovitosti nacházet jakákoli stavba, její část či zařízení staveniště, je kupující povinen na své náklady vše odstranit a uvést nemovitost do stavu ke dni předání (odst. 6.1. smlouvy), a to nejpozději do 5 měsíců ode dne doručení odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího. Do doby splnění této povinnosti není prodávající povinen kupujícímu vrátit uhrazenou kupní cenu.
- 7.7. V případě, že kupující nesplní svou povinnost specifikovanou, vč. lhůty, v odst. 7.6., je prodávající oprávněn na náklady kupujícího zajistit odstranění stavby, její části či zařízení staveniště samostatně či za pomoci způsobilého stavebního podnikatele. Movité věci odstraněné z nemovitosti a způsobilé k dalšímu užití prodávající uskladní na náklady kupujícího na vhodném místě a umožní kupujícímu jejich převzetí; pokud si tyto věci kupující nepřeveze ani do 3 měsíců od doručení písemné výzvy prodávajícího, je prodávající oprávněn je vhodným způsobem zpeněžit a výtěžek zpeněžení předat kupujícímu. Náklady na odstranění a případně uskladnění a zpeněžení je prodávající oprávněn započíst na vrácenou kupní cenu a případně též na výtěžek zpeněžení, s čímž kupující výslovně souhlasí. Část kupní ceny a případně výtěžku zpeněžení zbývající po započtení vyplatí kupující prodávajícímu bez zbytečného odkladu po odstranění stavby, její části či zařízení staveniště a případně též zpeněžení movitých věcí.
- 7.8. Nesplní-li kupující svou povinnost sjednanou v odst. 1.7. smlouvy, je prodávající oprávněn požadovat od kupujícího zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 % z kupní ceny včetně DPH.

## **Článek VIII. Účinnost smlouvy**

- 8.1. Kupující bere na vědomí, že pro účinnost této smlouvy je nutné její zveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejnění v registru smluv prodávající, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 dnů od podpisu této smlouvy.

## **Článek IX. Salvátorská klauzule**

- 9.1. Pokud jakékoliv ujednání této smlouvy (či jeho část), které netvoří její podstatnou náležitost a které je plně oddělitelné od ostatních ujednání této smlouvy, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, nebude mít taková neplatnost nebo nevymahatelnost žádný vliv na platnost a vymahatelnost ujednání ostatních.
- 9.2. Pokud však jakékoliv ujednání této smlouvy (či jeho část), které tvoří její podstatnou náležitost, resp. část, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, nahradí strany takové neplatné nebo nevymahatelné ujednání takovým novým platným a vymahatelným ujednáním, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního ujednání formulovaného v této smlouvě.

## **Článek X. Doručování**

- 10.1. Ve věcech souvisejících s plněním této smlouvy bude vzájemná korespondence zasílána mezi smluvními stranami na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Tyto adresy se sjednávají jako adresy pro doručování. Smluvní strany jsou oprávněny změnit adresu pro doručování s tím, že tato změna je účinná okamžikem doručení oznámení druhé smluvní straně.
- 10.2. Smluvní strany tímto vylučují použití ustanovení § 573 občanského zákoníku, které stanoví, že zásilka odeslaná s využitím služeb provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.
- 10.3. V případě, že smluvní strana, již je písemnost doručována, odmítne takovou zásilku převzít, nebo v případě, že doručení písemnosti prostřednictvím doručovatele bude neúspěšné z jiného důvodu způsobeného danou smluvní stranou, nastávají účinky jinak spojené s doručením takové písemnosti již dnem jejího odeslání.

## **Článek XI. Ostatní ujednání**

- 11.1. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.
- 11.2. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran, ledaže by se obě strany dohodly v budoucnu jinak.

## **Článek XII. Závěrečná ujednání**

- 12.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli změna této smlouvy musí být učiněna formou písemného dodatku k této smlouvě, k němuž obě smluvní strany připojí své podpisy.
- 12.3. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech stejnopisech v českém jazyce. Dvě vyhotovení této smlouvy obdrží prodávající, z toho jedno pro potřeby podání návrhu na vkladu vlastnického práva a předkupního práva do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení obdrží kupující.
- 12.4. Prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon o obcích“*), byl záměr na prodej nemovitosti uvedené v odst. 1.2. smlouvy zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Milevsko (včetně elektronické úřední desky) v době od ..... do ..... Tuto smlouvu schválilo v souladu s ustanovením § 85 zákona o obcích Zastupitelstvo města Milevska dne ..... svým usnesením č. .... ze dne ..... Toto prohlášení se činí podle § 41 zákona o obcích a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
- 12.5. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Milevsku dne XX. XX. XXXX

V Milevsku dne XX. XX. XXXX

.....  
.....  
prodávající

.....  
.....  
kupující