

OBEC VĚDOMICE

Pravidla pro prodej pozemků (stavebních parcel) v rozvojové lokalitě obce Vědomice

/dále jen „tato Pravidla“ či jen „Pravidla“)

PREAMBULE

Tato Pravidla jsou zpracována pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Vědomice */dále jen „Pozemek“ či „Pozemky“*, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v rozvojové lokalitě obce Vědomice */dále jen „Objekt bydlení“ či „Objekty bydlení“*, a to z majetku obce Vědomice, se sídlem Na Průhonu 270, 413 01 Roudnice nad Labem, IČ: 00264598 */dále jen „Obec“*, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce.

I.

Specifikace Pozemků

1.1.

Předmětem prodeje dle těchto Pravidel je 38 Pozemků (o výměře od 990 do 1580 m²), kdy bližší specifikace jednotlivých Pozemků je provedena zákresem v katastrální mapě, kdy tento je jako Příloha č. 1 – Zákres Pozemků nedílnou součástí těchto Pravidel.

1.2.

Veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plyn, elektřina) jsou přivedeny až na hranici každého Pozemku.

1.3.

K Pozemkům je přístup zajištěn vybudovanou příjezdovou komunikací, jež je v majetku Obce.

1.4.

Na všechny Pozemky je vydáno závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro stavby RD, kdy odvody za trvalé odnětí půdy nejsou předepsány.

1.5.

Pozemky se nacházejí v území, kde je zastupitelstvem obce vydán regulační plán – Plochy obytné zástavby.

II.

Oprávněné osoby

2.1.

Osobou oprávněnou žádat o koupi Pozemku /*dále jen „Oprávněná osoba“*/ je:

- a) fyzická osoba; která je současně
- b) osobou, jež nemá vůči Obci žádný nesplněný závazek či neuhrazenou pohledávku po splatnosti.

2.2.

Pro účely prodeje dle těchto Pravidel se manželé považují za jednu Oprávněnou osobu.

2.3.

Nabídka Pozemku a prodej Pozemku jiným osobám, než osobám uvedeným v tomto článku II. těchto Pravidel, je vyloučena.

III.

Účel prodeje Pozemků

Prodej Pozemku je možný výlučně za účelem výstavby Objektu bydlení (objektu sloužícímu bydlení).

IV.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání Objektů bydlení

(výňatek z regulačního plánu obce Vědomice – plné znění je uveřejněno na

<http://www.vedomice.cz/obecni-urad/uzemni-planovani-a-rozvoj/regulacni-plan/>)

4.1. Oplocení pozemku Objektů bydlení

4.1.1.

Celková výška oplocení Objektů bydlení od přilehlého chodníku činí maximálně 150 (slovy jedno sto padesát) cm.

4.1.2.

Maximální výška podezdívky oplocení (plné části) činí maximálně 60 (slovy šedesát) cm.

4.1.3.

Jako materiál podezdívky oplocení (plné části) je přípustný:

- povrchově upravený beton; nebo
- betonové tvarovky (plotovky); nebo
- cihly bílé příp. šamotové; nebo
- přírodní kámen; nebo
- omítané zdivo.

4.1.4.

Jako materiál výplně oplocení je přípustné:

- pletivo napínané; nebo
- pletivo v rámech (při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezerou max.50%).

4.2. Stavební čára hlavní

4.2.1.

Stavební čára hlavní je čára udávající závaznou polohu hlavní stavby Objektu bydlení (objemu stavby), tzn. její odstup od hranice Pozemku vůči veřejnému prostranství (uličnímu profilu). Odchytky nejsou přípustné s výjimkou rizalitů, balkonů či teras v maximální délce do 15 (slovy patnácti) % celkové délky uličního průčelí.

4.2.2.

Vzdálenost stavební čáry hlavní od uliční čáry je obecně 5 (slovy pět) m a to tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na Pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla.

4.3. Stavební hranice

Stavební hranicí je vymezena poloha hlavní stavby Objektu bydlení s tím, že stavební čára hlavní je v celém rozsahu dle grafické části závazná, tzn. hlavní stavba Objektu bydlení musí stát svou uliční frontou na této čáře. Stavební hranice je hranicí maximální zastavitelnosti Pozemku při dodržení navrženého maximálního procenta zastavitelnosti pozemku, do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.). Mimo takto vymezené zastavitelné území lze umístit pouze vedlejší či doplňkové stavby Objektu bydlení, plnící doprovodnou funkci ke stavbě hlavní (zahradní altán, bazén, přístřešek na náradí apod.) a nepřesahující zastavěnou plochu 20 (slovy dvacet) m².

4.4. Procentuální zastavitelnost Pozemku

4.4.1.

Procentuální zastavitelnost Pozemku určuje maximálně přípustný podíl (%) z celkové výměry Pozemku, která může být zastavěna hlavní stavbou Objektu bydlení a vedlejšími, doplňkovými stavbami Objektu bydlení s tím, že do zastavěné části se započítávají i stavebně zpevněné plochy (vjezdy, nádvoří, terasy apod.).

4.4.2.

Maximální procento zastavitelnosti činí 25 (slovy dvacet pět) %.

4.5. Objemové řešení Objektu bydlení

Maximální přípustná podlažnost je stanovena na 1,5 (slovy jeden a půl) nadzemního podlaží, tzn. přízemí a využitelné podkroví, event. ustupující patro.

4.6. Střechy Objektů bydlení

4.6.1.

Tvary střech Objektů bydlení jsou (pro obytnou a smíšenou zástavbu) předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 (dvaceti sedmi) do 45 (čtyřiceti pěti) stupňů u hlavní stavby Objektu bydlení.

4.6.2.

V architektonicky odůvodněném případě je možno u vedlejší, doplňkové stavby Objektu bydlení připustit střechy pultové či ploché.

4.6.3.

Krytiny střech Objektů bydlení budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené nebo červenohnědé.

4.7. Dešťová voda a kanalizace

4.7.1.

V rozvojové lokalitě obce Vědomice je dešťová voda odváděna pouze z prostoru veřejného prostranství. Vlastníci Pozemků jsou tak povinni nakládat s dešťovými vodami z Pozemku vsakováním a pozdržením.

4.7.2.

Odvádění dešťové vody z Pozemku do splaškové kanalizace není přípustné.

V.

Pravidla výběru kupujícího – Oprávněné osoby

5.1.

Záměr prodeje Pozemků bude zveřejněn na úřední desce Obce. Součástí záměru prodeje bude:

- a) označení Pozemku parcelním číslem; a
- b) minimální prodejní cena Pozemku;
- c) termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku;
- d) datum, čas a místo otevírání obálek.

5.2.

Termín pro podání písemné žádosti o koupi Pozemku /*dále jen „Žádost“*/ bude činit 30 (slovy třicet) dnů ode dne zveřejnění záměru prodeje Pozemků na úřední desce Obce. Formulář Žádosti o koupi Pozemku je jako Příloha č. 2 – Formulář pro podání Žádosti nedílnou součástí těchto Pravidel.

5.3.

Žádosti o koupi doručí zájemci o koupi Pozemků v zalepené (zabezpečené proti předčasnému otevření) a neprůhledné obálce formátu A4 ve stanoveném termínu na podatelnu Obce. Na obálce bude uvedeno „Žádost o koupi Pozemku v rozvojové lokalitě obce Vědomice“.

5.4.

Jedna Oprávněná osoba je oprávněna podat pouze 3 (slovy tři) Žádosti. V případě, že jedna Oprávněná osoba podá více než tři Žádosti, tak nebude přihlíženo k žádné a výběrová komise všechny Žádosti této Oprávněné osoby vyřadí z posuzování.

5.5.

Základním kritériem při výběru konkrétní Oprávněné osoby bude výše nabídnuté ceny za Pozemek. Nabídnutá cena se musí minimálně rovnat minimální prodejní ceně.

5.6.

V případě více zájemců o Pozemek bude rozhodovat výše nabídnuté ceny za Pozemek Oprávněnou osobou. Přednost má Oprávněná osoba, jež nabídne nejvyšší cenu za Pozemek. V případě shody nabídnuté ceny více Oprávněných osob budou tito písemně vyzváni k podání nových Žádostí. Doba k podání nových žádostí činí 7 (slovy sedm) kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy. Oprávněné osoby, jež nabídly nejvyšší shodnou nabídnutou cenu, nabídnou ve svých Žádostech vyšší nabídnutou cenou, než byla předcházející shodná nabídnutá cena.

5.7.

Otevírání obálek provede pětičlenná výběrová komise složená z členů zastupitelstva obce. Otevírání obálek je veřejné. O každé nabídce provede výběrová komise zápis. Výsledky otevírání obálek budou zveřejněny na úřední desce Obce, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne otevírání obálek.

5.8.

Oprávněné osobě, jež nabídla nejvyšší cenu za Pozemek bude do 15 dnů od zveřejnění výsledků zaslán návrh Kupní smlouvy na koupi Pozemku /*dále jen „Kupní smlouva“*/. Závazné znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy nedílnou součástí těchto Pravidel. Oprávněná osoba má na akceptaci návrhu Kupní smlouvy 30 (slovy třicet) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy.

5.9.

V případě, že Oprávněná osoba, jež nabídla nejvyšší cenu za Pozemek, neuzavře s Obcí Kupní smlouvu, a to z důvodů na straně Oprávněné osoby, nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne kdy obdržela návrh Kupní smlouvy, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež nabídla druhou nejvyšší kupní cenu. Nedojde-li k uzavření Kupní smlouvy ani s Oprávněnou osobou, jež nabídla druhou nejvyšší kupní cenu, bude k uzavření Kupní smlouvy vyzvána Oprávněná osoba, jež nabídla třetí nejvyšší kupní cenu, případně čtvrtou nejvyšší kupní cenu, a tak dále. Není-li ani taková osoba, může být rozhodnuto, že Pozemek bude prodáván znovu v další etapě prodeje.

5.10.

Jedna Oprávněná osoba může koupit pouze jeden Pozemek.

5.11.

Obec si vyhrazuje právo záměr prodeje Pozemku zrušit, a to i bez udání důvodu, a to až do doby podpisu Kupní smlouvy.

Základní podmínky prodeje a zajišťovací nástroje prodeje

6.1. Způsob úhrady kupní ceny

Kupní cena za Pozemek a Náklady spojené s převodem vlastnického práva a Záloha na daň z nabytí nemovité věci budou uhrazeny na bankovní účet Obce, a to do 30 (slovy třiceti) dnů od podpisu Kupní smlouvy Obcí a Oprávněnou osobou. Originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a příslušný návrh na vklad do příslušného katastru nemovitostí zůstane uložen do uhrazení kupní ceny u prodávajícího – Obce. Po úhradě kupní ceny za Pozemek a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva a Zálohy na daň z nabytí nemovité věci na bankovní účet Obce, Obec zajistí podání originálu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a s příslušným návrhem na vklad u příslušného katastru nemovitostí.

6.2. Předkupní právo

6.2.1.

Obec si vyhrazuje právo k prodávaným Pozemkům předkupní právo jako právo věcné, a to na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

6.2.2.

V případě realizace tohoto předkupního práva Obce se cena Pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl Pozemek prodán, která bude zvýšena o zhodnocení Pozemku provedeného na náklad Oprávněné osoby jako nového majitele či snížena o případné znehodnocení Pozemku Oprávněnou osobou jako novým majitelem. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru.

6.2.3.

Náklady spojené s realizací předkupního práva Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

6.3. Odstoupení od Kupní smlouvy

6.3.1.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby bude na Pozemku prováděna jiná výstavba než stanoví tato Pravidla a uzavřená kupní smlouva.

6.3.2.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že ze strany Oprávněné osoby nebude uhrazena celá kupní cena pozemku a Náklady spojené s převodem vlastnického práva a Záloha na daň z nabytí nemovité věci řádně a včas, tedy dle ujednání Kupní smlouvy.

6.3.3.

Obec si dále vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě nesplnění závazku Oprávněné osoby k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení Kupní smlouvy řádně a včas, a to po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 (slovy pěti) dnů.

6.3.4.

Obec si vyhrazuje právo odstoupit od uzavřené Kupní smlouvy v případě, že Oprávněná osoba nezahájí na Pozemku výstavbu Objektu bydlení do 3 (slovy tři) let ode dne podpisu Kupní smlouvy. Za zahájení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zahájení stavby dle zákona č. 183/20016 Sb. - Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů */dále jen „Zahájení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/*.

6.3.5.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby sankcí odstoupením od Kupní smlouvy stanovenými v Kupní smlouvě.

6.3.6.

Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obcí od Kupní smlouvy Oprávněné osobě. Odstoupením od Kupní smlouvy se tato ruší od počátku a Obec a Oprávněná osoba jsou povinny si vrátit vzájemně již poskytnutá plnění. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.

6.3.7

Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Obce (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese Oprávněná osoba.

6.3.8.

Kupní smlouva bude stanovovat, která práva a povinnosti nejsou odstoupením od Kupní smlouvy dotčena.

6.4. Smluvní pokuty

6.4.1.

V případě, že Obec odstoupí od Kupní smlouvy z důvodů neplnění povinností Oprávněné osoby stanovených v Kupní smlouvě (Článek VII. bodu 7.1.1. nebo 7.1.2. nebo 7.1.3. nebo 7.1.4. Vzorové Kupní smlouvy) je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 5 (slovy pět) procent z Kupní ceny.

6.4.2.

V případě, že nebude do 5 (slovy pěti) let ode dne podpisu Kupní smlouvy ukončena výstavba Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení na Pozemku, a to až do celkové výše smluvní pokuty 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých). Za ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku se pro účely těchto Pravidel rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí */dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku“/*.

6.4.3.

V případě, že Oprávněná osoba nebude do tří měsíců od Ukončení výstavby Objektu bydlení na Pozemku evidována k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění) v Objektu bydlení na Pozemku, je Obec oprávněna požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).

6.4.4.

Obec si vyhrazuje právo zajistit plnění i případných dalších povinností Oprávněné osoby smluvními pokutami stanovenými v Kupní smlouvě.

6.4.5.

Veškeré smluvní pokuty dle těchto Pravidel jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce k úhradě smluvní pokuty Oprávněné osobě, a to na účet sdělený v písemné výzvě.

6.4.6.

V odůvodněných případech může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o neuplatnění práva na úhradu smluvní pokuty, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

VII. Cílová prémie

7.1.

Oprávněná osoba, jež ukončí výstavbu Objektu bydlení na Pozemku, a to do 5 (slovy pěti) let, v souladu s těmito Pravidly a v souladu s Kupní smlouvou a současně bude ve vystavěném Objektu bydlení na Pozemku evidována k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), získá od Obce cílovou prémie ve výši 100 000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) */dále jen „Cílová prémie“/*. Cílová prémie bude poskytnuta formou daru Obce Oprávněné osobě.

7.2.

V případě, že Oprávněnou osobou jsou společně manželé, musí podmínku evidování k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění) ve vystavěném Objektu bydlení na Pozemku splnit oba manželé.

7.3.

Poskytnutí Cílové prémie (formou daru) Oprávněné osobě je vázáno schválením zastupitelstva Obce.

7.4.

Cílová prémie může být poskytnuta jen Oprávněné osobě, která Pozemek na základě Kupní smlouvy koupí do svého vlastnictví, zahájí výstavbu Objektu bydlení na Pozemku a následně ukončí výstavbu Objektu bydlení na Pozemku. Cílová prémie nebude poskytnuta případnému právnímu nástupci Oprávněné osoby ve vlastnictví Pozemku a Objektu bydlení.

VIII. Další ujednání

8.1.

Náklady spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku hradí Oprávněná osoba */spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“/*, kdy se jedná zejména o:

- náklady Obce vynaložené na znalecké posudky; a dále
- správní poplatky (kolky) spojené s vkladem vlastnického práva Oprávněné osoby k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí; a dále

- právní služby spojené s převodem vlastnického práva k Pozemku (kupní smlouva a návrh na vklad k příslušnému katastru nemovitostí); a dále
- náklady spojené s vypracováním přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí – Pozemku a jeho doručení místně příslušnému správci daně.

8.2.

Poplatníkem daně z nabytí věci nemovité je dle platných právních předpisů kupující – Oprávněná osoba.

8.3.

Oprávněná osoba je povinna uhradit na účet Obce spolu s kupní cenou i zálohu na daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 (slovy čtyři) % z ceny uvedené ve znaleckém posudku či z kupní ceny (vždy z vyšší částky) /*dále jen „Záloha na daň z nabytí nemovité věci“*./

8.4.

Obec se zavazuje, že nejpozději do 60 (šedesáti) pracovních dnů poté, co bude Obci předloženo Oprávněnou osobou vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Oprávněné osoby, zajistit vypracování přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí – Pozemku /*dále jen „Přiznání“*/. Následně Oprávněná osoba na výzvu Obce podepíše Přiznání a Obec zajistí podání Přiznání u místně příslušného správce daně a provede úhradu Zálohy na daň z nabytí nemovité věci na účet místně příslušného správce daně, přičemž kopii Přiznání s otiskem razítka správce daně předá Oprávněné osobě.

IX.

Závěrečná ujednání

9.1.

O výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo Obce, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

9.2.

Nedílnou součástí těchto Pravidel jsou následující přílohy:

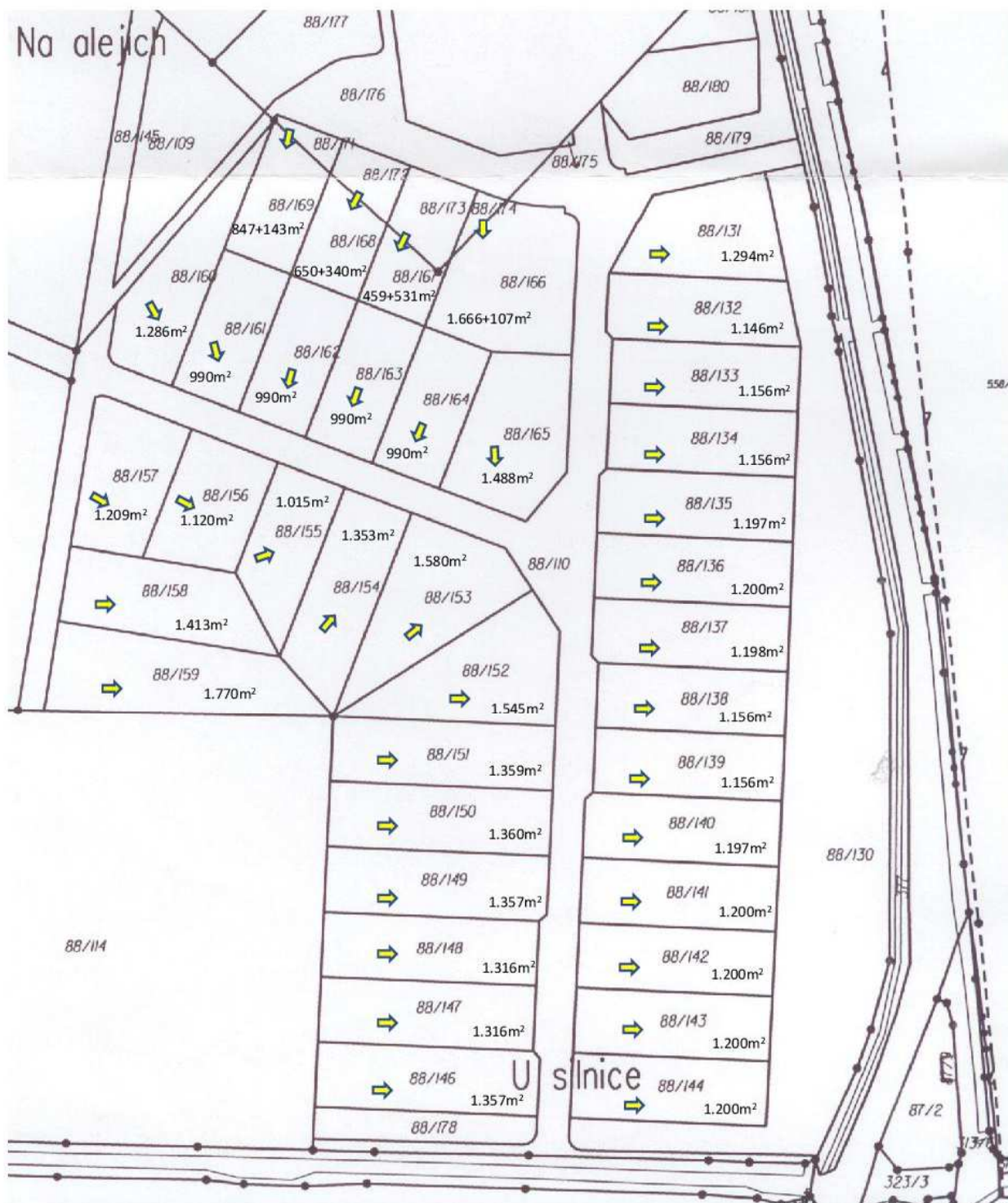
- 1) Příloha č. 1 – Zákres Pozemků
- 2) Příloha č. 2 – Formulář pro podání žádosti
- 3) Příloha č. 3 – Závazné znění Kupní smlouvy

9.3.

Tato Pravidla včetně příloh byla schválena Zastupitelstvem Obce dne č.

Zákres pozemků

Pravidla pro prodej pozemků (stavebních parcel) v rozvojové lokalitě obce Vědomice



Obec Vědomice

se sídlem Na Průhonu 270, 413 01 Vědomice, IČO 00264598

Formulář pro podání žádosti

*Formulář slouží k podání žádosti o **jeden pozemek**. Jedna oprávněná osoba může podat maximálně tři žádosti.*

Prodej pozemků v rozvojové lokalitě obce Vědomice

Žádám o koupi níže uvedené nemovitosti a to na základě zveřejněného záměru obce, schváleném na ... zasedání zastupitelstva obce dne ... usnesením č. ... o prodeji níže uvedené nemovitosti ve vlastnictví obce Vědomice.

1. Základní identifikační údaje o oprávněné osobě

Jméno a příjmení žadatele/žadatelů:		
Rodné číslo:		
Trvalý pobyt:		
Telefon:		
E-mail:		

2. Údaje o požadované parcele

Parcelní číslo pozemku: (u nedělitelných pozemků napište obě parcelní čísla)	
---	--

3. Nabídnutá cena

Nabídnutá cena v Kč za 1m ² pozemku:	
--	--

Kupní cenu a sjednané náklady spojené s převodem předmětu převodu uhradím na bankovní účet strany prodávající a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

V.....dne

.....
podpis/y žadatelů

Pozn. Nedělitelné pozemky (cenu nabízíte za m2 obou těchto pozemků)

- 88/169 + 88/171
- 88/168 + 88/172
- 88/167 + 88/173
- 88/166 + 88/174

SMLOUVA KUPNÍ

číslo: ...

uzavřená mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

1. jako prodávající

Obec Vědomice

se sídlem Na Průhonu 270, 413 01 Roudnice nad Labem

IČ: 00264598

zastoupena starostou obce Václavem Tylem

/dále jen „strana Prodávající“ či „smluvní strana“/

a

2. jako kupující – pan/paní

.....

r.č.

trvalý pobyt

2. jako kupující – manželé

.....

r.č.

trvalý pobyt

a

.....

r.č.

trvalý pobyt

/dále jen „strana Kupující“ či „smluvní strana“/

uzavřeli v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, tuto Kupní smlouvu /dále jen „Smlouva“/:

PREAMBULE

Tato Smlouva se vyjma příslušných zákonných ustanovení řídí i Pravidly pro prodej pozemků (stavebních parcel) v rozvojové lokalitě obce Vědomice, jež byly zpracovány pro jednotný postup při prodeji věcí nemovitých – pozemků (stavebních parcel) v katastrálním území Vědomice, a to za účelem výstavby objektů sloužících k bydlení v rozvojové lokalitě obce Vědomice, a to z majetku strany Prodávající, a to zejména k zajištění rozvoje bydlení v Obci a zvelebení Obce /dále jen „Pravidla“/. Pravidla a vzorová smlouva byly schváleny Zastupitelstvem Obce Vědomice (strany Prodávající) dne, číslo

Článek I.

Předmět smlouvy

1.1.

Strana Prodávající má ve svém výlučném vlastnictví věc nemovitou – pozemek p.č., v katastrálním území Vědomice, obci, okrese, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrální pracoviště /dále jen „Předmět převodu“/.

1.2.

Strana Prodávající prodává straně Kupující Předmět převodu (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) a **strana Kupující Předmět převodu** (s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi) **do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů/do podílového spoluvlastnictví kupuje a přijímá.**

Článek II.

Kupní cena a

Náklady spojené s převodem vlastnického práva a

Záloha na daň z nabytí nemovité věci

2.1.

Kupní cena předmětu převodu činí,- Kč (slovy korun českých) /dále jen „Kupní cena“/.

2.2.

Náklady spojené s převodem vlastnického práva činí,- Kč (slovy korun českých). Náklady spojené s převodem vlastnického práva jsou blíže specifikovány v Článku VI. bodu 6.4. této Smlouvy.

2.3.

Záloha na daň z nabytí nemovité věci činí,- Kč (slovy korun českých). Záloha na daň z nabytí nemovité věci je blíže specifikována v Článku VI. bodu 6.2. této Smlouvy.

2.4.

Kupní cenu a Náklady spojené s převodem vlastnického práva a Zálohu na daň z nabytí nemovité věci se strana Kupující zavazuje zaplatit straně Prodávající nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami, a to na bankovní účet strany Prodávající, vedený u, číslo účtu, variabilní symbol /dále jen „Účet strany Prodávající“/. Kupní cena a Náklady spojené s převodem vlastnického práva a Záloha na daň z nabytí nemovité věci se považují za uhrazené okamžikem připsání na Účet strany Prodávající.

Článek III.

Zřízení předkupního práva

3.1.

Strana Kupující zřizuje touto Smlouvou předkupní právo k Předmětu převodu ve prospěch strany Prodávající, kdy se strana Kupující zavazuje, že v případě, pokud by chtěla Předmět převodu zcizit, nabídne jej

přednostně ke koupi straně Prodávající. Za zcizení se dle této Smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k Předmětu převodu /dále jen „Předkupní právo“/.

3.2.

Předkupní právo jako právo věcné se sjednává na dobu určitou, a to do doby zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) na Pozemku do příslušného katastru nemovitostí.

3.3.

Strana Prodávající Předkupní právo přijímá.

3.4.

Obsahem Předkupního práva je zejména závazek strany Kupující (jako dlužníka) pro případ, že by tato chtěla Předmět převodu jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento Předmět koupě nabídnout straně Prodávající (jako předkupníkovi). Nabídka ze strany Kupující musí být provedena písemně a musí obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy uzavřený s koupěchtivým. Strana Prodávající se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit straně Kupující písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 60 (slovy šedesát) dnů od přijetí nabídky.

3.5.

V případě realizace Předkupního práva se cena Předmětu převodu stanoví jako Kupní cena dle této Smlouvy, která bude zvýšena o zhodnocení Předmětu převodu provedeného na náklad strany Kupující či snížena o případné znehodnocení Předmětu převodu stranou Kupující. Hodnota zhodnocení či znehodnocení Předmětu převodu bude určena posudkem soudního znalce z příslušného oboru.

3.6.

Náklady spojené s realizací Předkupního práva (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese strana Kupující.

Článek IV.

Nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu a zápis Předkupního práva

4.1.

Strana Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu vkladem do příslušného katastru nemovitostí.

4.2.

Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu dojde v souladu s ustanovením § 1105 a § 1316 občanského zákoníku teprve zápisem do veřejného seznamu, kterým je v tomto případě příslušný katastr nemovitostí.

4.3.

Předkupní právo k Předmětu převodu vzniká dnem vkladu do příslušného katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Smluvní strany berou na vědomí, že na základě této Smlouvy provede příslušný katastrální úřad vklad a zápis Předkupního práva do příslušného katastru nemovitostí pro příslušné katastrální území tak, že na příslušném listu vlastnictví запиše ve prospěch strany Prodávající Předkupní právo v souladu s ustanovením Článku III. této Smlouvy.

4.4.

Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí dle této Smlouvy podá strana Prodávající, a to do 10 (slovy deseti) pracovních dnů ode připsání Kupní ceny a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva a Zálohy na daň z nabytí nemovité věci na Účet strany Prodávající dle ujednání Článku II. bodu 2.4. této Smlouvy. Do doby podání návrhu na vklad

vlastnického práva k Předmětu převodu bude jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran a dvě vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva v dispozici strany Prodávající.

4.5.

Do doby zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými projevy obsaženými v této Smlouvě vázány. Smluvní strany se současně zavazují, že jestliže by řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu nebo řízení o povolení vkladu Předkupního práva bylo přerušeno, či zastaveno nebo jestliže by návrh na vklad některého práva byl zamítnut, poskytnou si do jednoho měsíce ode dne vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, které nevedlo k povolení vkladu takového práva navzájem součinnost v takové míře a učiní takové právní jednání a opatření, aby strana Kupující nabyla vlastnické právo k Předmětu převodu a Předkupní právo bylo do katastru nemovitostí ve prospěch strany Prodávající zapsáno. Poskytnutím součinnosti se rozumí také uzavření nové kupní smlouvy stejného nebo obdobného obsahu s přihlédnutím k důvodům, pro které bylo řízení o povolení vkladu přerušeno, či zastaveno nebo pro které byl návrh na vklad zamítnut.

Článek V.

Další práva a povinnosti smluvních stran a jejich prohlášení

5.1.

Strana Kupující prohlašuje, že stav Předmětu převodu je jí dobře znám, jakož i přístup k Předmětu převodu, a že nabývá Předmět převodu ve stavu, v jakém jej při prohlídce shledala, jak je jí tento stav znám, a jak Předmět převodu stojí a leží. Strana Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy jí byla předána veškerá existující a dostupná dokumentace související s Předmětem převodu, což strana Kupující stvrzuje svým podpisem této Smlouvy.

5.2.

Strana Kupující prohlašuje, že si je vědoma skutečnosti, že se na Předmětu převodu mohou nacházet podzemní a/nebo nadzemní inženýrské sítě, okolo kterých jsou umístěna ochranná pásma.

5.3.

Strana Kupující prohlašuje, že bude dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů a v případě jejich porušení nést právní následky spojené s porušením těchto obecně závazných právních předpisů.

5.4.

Strana Kupující se zavazuje, že na Předmětu převodu provede výstavbu objektu sloužícího k bydlení, a to v souladu s touto Smlouvou a dále v souladu s Pravidly */dále jen „Objekt bydlení“/*.

5.5.

Strana Kupující se zavazuje, že do 3 (slovy tři) let ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami zahájí výstavbu Objektu bydlení. Za zahájení výstavby Objektu bydlení se pro účely této Smlouvy rozumí zahájení stavby dle zákona č. 183/20016 Sb. - Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů */dále jen „Zahájení výstavbu Objektu bydlení“/*.

5.6.

Strana Kupující se zavazuje, že do 5 (slovy pěti) let ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami ukončí výstavbu Objektu bydlení. Za ukončení výstavby Objektu bydlení se pro účely této Smlouvy rozumí zapsání Objektu bydlení (dokončené stavby) do příslušného katastru nemovitostí */dále jen „Ukončení výstavby Objektu bydlení“/*.

5.7.

Strana Kupující se zavazuje, že do 3 (slovy tři) měsíců ode dne Ukončení výstavby Objektu bydlení, se bude evidovat k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), a to na adrese Objektu bydlení.

5.8.

Strana Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, ani žádná práva dalších osob.

5.9.

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva pro ně představuje platný závazek.

Článek VI.

Daně, správní poplatky a další náklady

6.1.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana Kupující.

6.2.

Strana Kupující se zavazuje uhradit na účet strany Prodávající spolu s Kupní cenou i zálohu na daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 (slovy čtyři) % z ceny uvedené ve znaleckém posudku či z Kupní ceny (vždy z vyšší částky) */dále jen „Záloha na daň z nabytí nemovité věci“*.

6.3.

Strana Prodávající se zavazuje, že nejpozději do 60 (slovy šedesáti) pracovních dnů poté, co bude straně Prodávající předloženo stranou Kupující vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany Kupující, zajistit vypracování přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí – Pozemku */dále jen „Přiznání“*. Následně strana Kupující na výzvu Obce podepíše Přiznání a strana Prodávající zajistí podání Přiznání u místně příslušného správce daně a provede úhradu Zálohy na daň z nabytí nemovité věci na účet místně příslušného správce daně, přičemž kopii Přiznání s otiskem razítka správce daně předá následně straně Kupující.

6.4.

Strana Kupující se zavazuje uhradit na účet strany Prodávající spolu s Kupní cenou i náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku za účelem stanovení ceny Předmětu převodu, náklady spojené s vypracováním geometrického plánu za účelem specifikace Předmětu převodu, náklady spojené se zaplacením správních poplatků za provedení vkladu všech práv dle této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, náklady spojené s přípravou a sepisem této Smlouvy a náklady spojené s vypracováním přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí */vše spolu dále jen „Náklady spojené s převodem vlastnického práva“*.

Článek VII.

Odstoupení od Smlouvy a smluvní pokuty

7.1. Odstoupení od Smlouvy

7.1.1.

V případě nesplnění závazku strany Kupující k úhradě Kupní ceny a Nákladů spojených s převodem vlastnického práva a Zálohy na daň z nabytí nemovité věci řádně a včas, tedy dle ujednání této Smlouvy, je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

7.1.2.

V případě nesplnění závazku strany Kupující k úhradě kteréhokoli splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení této Smlouvy řádně a včas, je strana Prodávající oprávněna po poskytnutí náhradní lhůty ne kratší 5 (slovy pěti) dnů od této Smlouvy odstoupit.

7.1.3.

V případě nesplnění závazku strany Kupující k výstavbě Objektu bydlení dle ujednání Článku V. bodu 5.4. této Smlouvy je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

7.1.4.

V případě nesplnění závazku strany Kupující k Zahájení výstavby Objektu bydlení dle ujednání Článku V. bodu 5.5. této Smlouvy je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

7.1.5.

Odstoupení od této Smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení strany Prodávající od této Smlouvy straně Kupující.

7.1.6.

Odstoupením od této Smlouvy se tato Smlouva ruší od počátku a obě smluvní strany se zavazují vrátit vše, co si vzájemně již poskytly na základě této Smlouvy (s výjimkou smluvních pokut či náhrad škody), a to do 15 (slovy patnácti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru.

7.1.7.

Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany Prodávající (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastru nemovitostí apod.) nese strana Kupující.

7.2. Smluvní pokuty

7.2.1.

Pro případ odstoupení od této Smlouvy ze strany Prodávající dle tohoto Článku VII. bodu 7.1.1. nebo 7.1.2. nebo 7.1.3. nebo 7.1.4. této Smlouvy je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 5 (slovy pět) procent z Kupní ceny.

7.2.2.

V případě, že nebude ukončena výstavba Objektu bydlení dle Článku V. bodu 5.6. této Smlouvy, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých), a to za každý započatý rok trvání prodlení s ukončením výstavby Objektu bydlení, a to až do celkové výše smluvní pokuty 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých).

7.2.3.

V případě, že strana Kupující nebude evidována k trvalému pobytu dle Článku V. bodu 5.7. této Smlouvy, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).

7.2.4.

Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení písemné výzvy strany Prodávající straně Kupující, a to na účet sdělený ve výzvě.

7.3.

Ustanovení tohoto Článku VII. této Smlouvy týkající se smluvních pokut a jejich splatnosti zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této Smlouvy.

7.4.

Odstoupením od této Smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu a na náhradu škody.

7.5.

Ustanovení týkající se smluvních pokut dle této Smlouvy nevylučuje ani neomezuje nárok kterékoli smluvní strany na případnou náhradu škody, způsobenou v souvislosti s porušením povinnosti, na kterou se

vztahují smluvní pokuty dle této Smlouvy; smluvní strany tím vylučují použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

Článek VIII.

Předání Předmětu převodu

8.1.

Strana Prodávající se se stranou Kupující dohodla, že nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů ode dne vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí a následně písemné výzvy strany Kupující straně Prodávající, předá strana Prodávající straně Kupující Předmět převodu.

8.2.

Předání bude provedeno v místě Předmětu převodu a současně bude sepsán písemný protokol o předání a převzetí Předmětu převodu, jenž se jako Příloha č. 3 – Protokol o předání a převzetí Předmětu převodu stane nedílnou součástí této Smlouvy.

Článek IX.

Doručování

9.1.

Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či bydliště či trvalého pobytu, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu, neučiní-li tak, je druhá smluvní strana oprávněna doručovat na adresu uvedenou v této Smlouvě.

9.2.

Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení podle této Smlouvy budou oznamovány doporučeným dopisem na adresy smluvních stran uvedených v této Smlouvě, nesdělí-li kterákoliv ze smluvních stran písemně druhé smluvní straně adresu jinou. V případě, že se doporučený dopis vrátí jako nedoručený, považuje se za doručení dnem následujícím po dni, kdy takto byl vrácen.

Článek X.

Společná ustanovení

10.1.

Pokud není v předchozích částech této Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné body společných ustanovení.

10.2.

Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

10.3.

V případě sporů souvisejících s touto Smlouvou se smluvní strany vždy pokusí o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice.

10.4.

Smluvní strany se zavazují:

- vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Smlouvy;
- vyvinout potřebnou součinnost k plnění této Smlouvy.

10.5.

Pokud kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho část

- bude neplatné či nevynutitelné;
- stane se neplatným či nevynutitelným;
- bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem;

tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo jejich částí.

10.6.

Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této Smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ustanoveních § 2132 až § 2157 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslanych prostřednictvím veřejné datové sítě.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

11.1.

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

11.2.

Tato Smlouva je vypracována ve **třech/čtyřech** vyhotoveních. Jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy je určeno pro příslušný katastrální úřad. Dále strana Prodávající obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy a strana Kupující **jedno/dvě** vyhotovení této Smlouvy po podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

11.3.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- 1) Příloha č. 1 – Výpis z usnesení
- 2) Příloha č. 2 – Zveřejněný záměr
- 3) Příloha č. 3 – Protokol o předání a převzetí Předmětu převodu

Ve Vědomicích dne

Strana Prodávající:

Obec Vědomice

zastoupena starostou Václavem Tylem

Ve Vědomicích dne

Strana Kupující:

.....

.....

Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

1. Uzavření této smlouvy kupní schválilo Zastupitelstvo obce Vědomice na svém ... zasedání dne, usnesením č. Pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo z jedenáctičlenného zastupitelstva ... přítomných členů, ... hlasovali proti a ... se zdrželo hlasování. Výpis z tohoto usnesení je jako Příloha č. 1 – Výpis z usnesení nedílnou součástí této Smlouvy.
2. Záměr prodeje nemovité věci – pozemku č. v k. ú. Vědomice byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Vědomice dne a z úřední desky sejmuto dne; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce. Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem obce Vědomice na jeho ... zasedání dne, usnesením č. Kopie zveřejněného záměru je jako Příloha č. 2 – Zveřejněný záměr nedílnou součástí této Smlouvy.

Ve Vědomicích dne

Obec Vědomice

zastoupena starostou Václavem Tylem

