

KUPNÍ SMLOUVA Koupě nemovité věci

Smluvní strany:

TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.

se sídlem tř. Tomáše Bati 1566, 765 02 Otrokovice

IČO: 28333012

DIČ: CZ28333012

zapsaná u Krajského soudu v Brně, odd. C, vložka 61910

zastoupena ing. Radkem Hegerem, Ph.D., jednatelem společnosti

(dále jako „strana prodávající“)

a

....., r.č.

bytem

(dále jako „strana kupující“)

uzavírají dle § 2079 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu (dále jen "tato smlouva"):

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemky parc. č. 1474/7, 1476/1, 1476/2, 1476/3 a parc. č. 5270 umístěné v katastrálním území Kroměříž, obec Kroměříž v lokalitě Závodí, zapsané na LV č. 424 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrálním pracovištěm Kroměříž (dále také „lokalita“).
2. V lokalitě má strana prodávající dlouhodobý záměr uskutečnit v souladu s územním plánem přípravu pozemků pro výstavbu rodinných domů pod názvem „Rezidence Čápka Kroměříž“ (dále jen " Rezidence Čápka Kroměříž"). Za tímto účelem byla vypracována společností ARTERA projekt, s.r.o., se sídlem Sokolská 586/7, 779 00 Olomouc, architektonická a urbanistická studie.
3. V urbanistické studii byly v rámci lokality vymezeny obytné zóny A,B,C,D,F,G a I, přičemž dělením a scelováním pozemků vznikly na základě geometrického plánu a v souladu s územním rozhodnutím pozemky označené samostatnými parcelními čísly.
4. Pro uvedenou lokalitu bylo pro budoucí záměr zástavby rodinných domů Stavebním úřadem Městského úřadu Kroměříž vydáno dne 5.2.2014 územní rozhodnutí o umístění stavby, č.j. 02/328/008663/222/9/2013/Kub, které nabylo právní moci dne 15.3.2014
5. Strana prodávající prohlašuje, že zahájila v lokalitě přípravu výstavby infrastruktury pro obytnou zónu A,B,C,D,F,G a I určenou pro výstavbu rodinných domků, tj. přípojky vody, kanalizace, plynu a dále příjezdovou komunikaci a veřejné osvětlení zajišťující přístup k pozemkům a jejich osvětlení. Strana prodávající se zavazuje tuto infrastrukturu pro výše uvedené obytné zóny na své náklady vybudovat, a to nejpozději do 31.12.2016.

6. V rámci obytné zóny _____ vznikl dělením a scelováním nový pozemek korespondující s pozemkem označeným v urbanistické studii jako pozemek _____, a to na základě geometrického plánu č. _____ dne _____, se kterým Stavební úřad Městského úřadu v Kroměříži vyslovil souhlas dne _____ a který byl zapsán do katastru nemovitostí dne _____.
7. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. _____, o výměře _____, vedeného jako _____ zapsaného na LV č. _____ vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrálním pracovištěm Kroměříž, pro katastrální území a obec Kroměříž (dále jen "nemovitost"). Pozemek je v urbanistické studii označen jako pozemek _____.
8. Smluvní strany uzavřeli dne _____ rezervační smlouvu, na základě níž strana prodávající rezervovala pro stranu kupující nemovitost a strana kupující zaplatila straně prodávající rezervační poplatek ve výši 50.000,- Kč a smluvní strany se zavázaly uzavřít tuto smlouvu.
9. Strana prodávající zamýšlí převést vlastnictví k nemovitosti na stranu kupující a strana kupující má v úmyslu nabýt od strany prodávající vlastnictví nemovitosti do svého výlučného vlastnictví, proto uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající prodává straně kupující nemovitost - pozemek parc. č. _____, o výměře _____ m², vedený jako _____ zapsaný na LV č. _____ pro obec Kroměříž, katastrální území Kroměříž, vedený u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž, včetně veškerých jeho součástí a příslušenství a převádí na ni vlastnické právo k nemovitosti. Strana kupující nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ni zaplatit v článku III. této smlouvy sjednanou kupní cenu straně prodávající.

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převod vlastnictví k nemovitosti se sjednává ve výši _____ Kč (slovy: _____) (dále též jen "kupní cena"). Kupní cena je bez DPH.
2. Strana kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu následovně:
 - a) část kupní ceny ve výši 50.000,- Kč, která byla zaplacená stranou kupující jako rezervační poplatek na základě rezervační smlouvy, se započítává na kupní cenu,
 - b) část kupní ceny ve výši _____ bude uhrazena stranou kupující bezhotovostním převodem na účet strany prodávající vedený u _____ č.ú.: _____, a to nejpozději do _____

3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude považována za plně uhrazenou okamžikem, kdy částka ve výši _____ Kč bude připsána na účet prodávajícího.
4. V případě, že budoucí kupující bude hradit část kupní ceny formou čerpání úvěru event. hypotéky, strana prodávající se zavazuje, že poskytne straně kupující nezbytnou součinnost při jednáních s příslušnou bankou (dále jen "banka"). Strana kupující má povinnost informovat s dostatečným předstihem stranu prodávající o nutnosti takovéto součinnosti. Pro tento případ souhlasí strana prodávající se zřízením zástavního práva (eventuálně budoucího zástavního práva) na nemovitosti ve prospěch banky a s uzavřením příslušné smlouvy o zřízení zástavního práva, a to za splnění těchto podmínek:
 - strana kupující jakožto dlužník bude vedlejším účastníkem smlouvy o zřízení zástavního práva;
 - písemná výzva k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva bude v příloze obsahovat kopii uzavřené úvěrové smlouvy nebo její návrh, jinak se k této výzvě nepřihlíží;
 - závazek banky nedovolující použít nebo umožnit budoucímu kupujícímu použít finanční prostředky poskytnuté bankou k žádnému jinému účelu než k úhradě kupní ceny a závazek uhradit předmětné finanční prostředky přímo na účet strany kupující, případně na svěřenecký účet advokáta;
 - závazek banky poskytnout straně prodávající veškerou rozumně požadovanou součinnost při výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí v případě, že nedojde k převodu vlastnického práva dle této smlouvy a zároveň dojde k vrácení všech finančních prostředků uhrazených straně prodávající bance;
 - na stranu prodávající nesmí být přeneseny žádné další závazky či odpovědnosti (např. smluvní pokuty) kromě těch, které lze po straně prodávající rozumně požadovat;
 - straně prodávající nevzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva žádné náklady a v případě, že ano, tak budou stranou kupující plně nahrazeny;
 - smlouva o zřízení zástavního práva bude uzavřena poté, co budou stranou kupující provedeny platby na kupní cenu z vlastních zdrojů;
 - smlouva o zřízení zástavního práva stanoví, že práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o zřízení zástavního práva (postoupení smlouvy o zřízení zástavního práva), přecházejí na stranu kupující ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě do katastru nemovitostí, případně jiný obdobný způsob vyvázání strany prodávající.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení strany kupující s úhradou kupní ceny je strana prodávající oprávněna požadovat a strana kupující povinna uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně po dobu prvních 30 dnů prodlení. Jestliže prodlení bude delší než 30 dnů, je strana prodávající oprávněna nárokovat a strana kupující povinna zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně počínaje 31. dnem prodlení. Jestliže bude prodlení strany kupující delší než 60 dnů, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy je strana prodávající oprávněna požadovat a strana kupující povinna zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Každá smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení. Strana prodávající je oprávněna započít své nároky na smluvní pokuty oproti uhrazené výši kupní ceny. Smluvní pokutu dle shora uvedených ujednání je strana prodávající oprávněna účtovat straně kupující pouze za předpokladu, že k prodlení s úhradou kupní ceny nedošlo v důsledku neposkytnutí

součinnosti ze stany prodávajícího zejména v souvislosti s jeho závazkem vyplývajícím z ustanovení odst. 4 čl. III.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Strana kupující prohlašuje, že jí byly před podpisem této smlouvy poskytnuty a že se seznámila se všemi podklady a dokumenty uvedenými v čl. I této smlouvy.
3. Strana prodávající prohlašuje, že na nemovitosti nevážnou žádná omezení, závazky či právní závady a jiná věcná či závazková práva, zejména žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon vlastnického práva, vyjma případného zástavního práva ve prospěch banky. Strana prodávající je povinna zdržet se ode dne podpisu této smlouvy jakéhokoliv jiného jednání než uvedeného v této smlouvě, zejména jednání, kterým by jakkoliv snížila hodnotu nemovitosti, nebo tuto nemovitost zatížila jakýmkoliv právem ve prospěch třetích osob.
4. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, vyjma případného zápisu geometrického plánu do katastru nemovitostí.
5. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. právo vlastnické, nájemní právo, oprávnění odpovídající věcnému břemeni, nebo nárok vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů) ve vztahu k nemovitosti.
6. Strana prodávající seznámila stranu kupující s právním i technickým stavem nemovitosti a strana kupující prohlašuje, že si nemovitost řádně prohlédla a je jí znám její současný skutečný stav a s tímto vědomím tuto nemovitost kupuje.
7. Strana prodávající prohlašuje, že nemovitost není ekologicky znečištěna a neobsahuje jedy ani žádné jiné nebezpečné látky.

V.

Napojení nemovitosti na infrastrukturu

1. Strana prodávající se zavazuje vlastním nákladem vybudovat veškeré inženýrské sítě k hranici nemovitosti, tj. přípojku vody, kanalizace, plynu a dále příjezdovou komunikaci a veřejné osvětlení zajišťující přístup k nemovitosti a jeho osvětlení v souladu s projektovou dokumentací (dále jen "infrastruktura") tak, aby je strana kupující mohla nerušeně užívat, a to do 31.12.2016.

2. Strana prodávající se zavazuje, že po vybudování infrastruktury budou vydány příslušné kolaudační souhlasy a rozhodnutí. V případě, že všechny kolaudační souhlasy a rozhodnutí nebudou vydány do _____, je strana kupující oprávněna odstoupit od této smlouvy.
3. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s cenovou nabídkou a informacemi pro majitele nemovitostí v lokalitě Rezidence Čápka Kroměříž společnosti _____ týkající se odvodu odpadních vod z nemovitosti.
4. Strana prodávající prohlašuje, že pro zajištění napojení pozemku na rozvody NN uzavřela dne _____ se společností E.ON Distribuce, a.s. smlouvu o připojení k distribuční soustavě NN č. _____ a uhradila podíl žadatele na nákladech spojených s připojením nemovitosti.

VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že poplatek za návrh na zahájení správního řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 1.000 Kč uhradí strana kupující. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí smluvní strany podepíší současně s touto smlouvou.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude předložena příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy do 10 pracovních dnů ode dne úhrady plné výše kupní ceny převáděné nemovitosti a způsobem uvedeným v této smlouvě.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví k nemovitosti a práva a povinnosti s nimi spojené, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky a veškeré užitky, práva a povinnosti s nimi spojené, přechází na stranu kupující dnem, který bude uveden v rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu jako den, k němuž vznikají právní účinky vkladu vlastnického práva k nemovitosti.
4. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo podle této smlouvy ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí a proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu nebyl podán opravný prostředek, zavazují, že uzavřou nejpozději do čtrnácti dnů od uplynutí lhůty k podání opravného prostředku novou kupní smlouvu stejného obsahu, která splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v průběhu řízení do čtrnácti dnů, případně ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, odstraní nedostatky, které brání rozhodnutí o vkladu nebo náležitě doplní návrh na vklad. Budou-li proti rozhodnutí katastrálního úřadu podány opravné prostředky nebo žaloby, kterými se lze domáhat jiného rozhodnutí o vkladu, a v takovém řízení bude katastrálním úřadem či jiným správním orgánem ve správním řízení nebo soudem pravomocně s konečnou platností rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu stejného obsahu do čtrnácti dnů od právní moci konečného rozhodnutí ve věci, která splní zákonné podmínky pro povolení vkladu. Smluvní strany výslovně ujednaly, že s podáním opravných prostředků nebo žaloby, kterými se lze domáhat jiného rozhodnutí o vkladu, musejí souhlasit obě smluvní strany. Pokud bude příslušným katastrálním

úřadem pravomocně rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující anebo bude příslušné řízení pravomocně zastaveno, ačkoliv se smluvní strany alespoň jednou pokusily odstranit vady či jiné překážky bránící provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě postupem dle tohoto odstavce této smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Nedojde-li z jakéhokoli důvodu k zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ani k postupu podle předchozích vět tohoto odstavce, jsou smluvní strany povinny vrátit si bezodkladně vzájemně poskytnutá plnění. Stejnou povinnost mají i tehdy, kdyby po pravomocném povolení vkladu do katastru byla tato smlouva v jiném řízení prohlášena za neplatnou nebo došlo k platnému odstoupení od této smlouvy.

5. Smluvní strany se tímto dohodly, že daň z nabytí nemovité věci bude uhrazena stranou prodávající.
6. Smluvní strany se dohodly, že všechny výtisky kupní smlouvy i návrh na vklad do katastru nemovitostí budou uschovány u strany prodávající, která ji dle podmínek stanovených touto smlouvou podá na příslušný katastrální úřad.

VII.

Předání nemovitosti

1. Strana prodávající se zavazuje převáděnou nemovitost předat straně kupující nejpozději do 10 dnů ode úhrady plné výše kupní ceny dle čl. III., odst. 2. a 3. této smlouvy.
2. Okamžikem předání nemovitosti přechází na kupujícího nebezpečí škody na nemovitosti. Smluvní strany se zavazují při předání nemovitosti kupujícímu sepsat písemný předávací protokol, který bude podepsán všemi účastníky smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení občanského zákoníku, jakož i dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných

podmínek. Na důkaz své pravé vůle se účastníci zavázali, že připojí k této smlouvě své podpisy.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Dvě vyhotovení jsou určena pro stranu prodávající, jedno pro stranu kupující a jedno vyhotovení pro katastrální úřad. Jedno vyhotovení určené pro katastrální úřad bude opatřeno úředně ověřenými podpisy.

V _____ dne _____

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.

Ing. Radek Heger, Ph.D.
jednatel