

**Smlouva o budoucí smlouvě kupní o koupi nemovité věci
se zřízením předkupního práva**

Město Vodňany, IČ: 00251984

zastoupené starostou města panem Václavem Heřmanem

číslo účtu: [REDAKCE] KB Vodňany

se sídlem nám. Svobody 18/1, 389 01 Vodňany

dále jen jako „budoucí prodávající“

a

Manželé

[REDAKCE], r.č.: [REDAKCE]

[REDAKCE], r.č.: [REDAKCE]

oba bytem [REDAKCE]

a

Manželé

[REDAKCE], r.č.: [REDAKCE]

[REDAKCE], r.č.: [REDAKCE]

oba bytem [REDAKCE]

dále jen jako „budoucí kupující“

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

čl. I. Způsobilost

- 1) Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

čl. II. Předmět smlouvy

- 1) Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. 751/47 (dle KN) o výměře 1076 m² (zahrada) v kat. úz. a obci Vodňany. Tato nemovitost je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Strakonice na LV č. 1 pro kat. úz. a obec Vodňany (dále jen „**nemovitá věc**“).

čl. III. Kupní cena

- 1) Budoucí prodávající se zavazuje za níže uvedených podmínek převést vlastnické právo k nemovité věci specifikované v čl. II. této kupní smlouvy budoucím kupujícím a to tak, že

manželům [REDACTED] a [REDACTED] do společného jmění manželů podílem 2/3 z celku a manželům [REDACTED] a [REDACTED] do společného jmění manželů podílem 1/3 z celku. Budoucí kupující se zavazují, že nemovitou věc specifikovanou v čl. II koupí a přijmou do podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů, a to za vzájemně ujednanou kupní cenu:

1 m² ve výši 1100,- Kč/m², tj. celkem 1.183.600,- Kč

(slovy: jedenmilionstoosmdesáttřítisícšestset korun českých).

čl. IV. Způsob úhrady

- 1) Celkovou kupní cenu ve výši 1.183.600,- Kč (slovy: jedenmilionstoosmdesáttřítisícšestset korun českých) jsou budoucí kupující povinni uhradit bezhotovostně na účet prodávajícího. Z celkové kupní ceny bude odečten rezervační poplatek ve výši 10.000,- Kč (slovy: desetitisíc korun českých) a zbývající část kupní ceny ve výši 1.173.600,- Kč (slovy: jedenmilionstosedmdesáttřítisícšestset korun českých) uhradí budoucí kupující na účet budoucího prodávajícího u Komerční banky, a. s., pobočka Vodňany, č. účtu: [REDACTED] pod variabilním symbolem 1890000145 a **smluvní strany se zavazují, že kupní smlouvu uzavřou do 10 dnů od připsání celé kupní ceny na výše uvedený účet.**
- 2) Nedojde-li k úhradě kupní ceny dle odstavce 1 tohoto článku, je budoucí prodávající oprávněný odstoupit od prodeje výše uvedené nemovité věci. Za porušení závazku budoucího kupujícího uhradit řádně a včas kupní cenu nemovité věci, které by vedlo k odstoupení od smlouvy ze strany budoucího prodávajícího, sjednávají smluvní strany ve prospěch budoucího prodávajícího a k tíži budoucích kupujících, zavázaných společně a nerozdílně, smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

čl. V. Účel prodeje

- 1) Budoucí prodávající seznámil budoucí kupující s tím, že nemovitá věc je určena aktuální územně plánovací dokumentací Města Vodňany k bydlení, přičemž budoucí prodávající má jako obec eminentní zájem na tom, aby na nemovité věci byla v dohledné době realizována výstavba objektů pro individuální bydlení. Výhradně za tímto účelem také budoucí prodávající nemovitou věc, za shora uvedenou kupní cenu, budoucím kupujícím prodá.
- 2) V souvislosti s uvedeným účelem prodeje se smluvní strany dohodly, na tom že budoucí kupující jsou povinni:
 - a) **nejpozději do 3 (tří) let od uzavření následné kupní smlouvy zajistit vydání pravomocného stavebního povolení (§ 115 stavebního zákona) na stavbu objektu pro individuální bydlení na nemovité věci, nebo nebude-li stavební povolení vyžadováno – vydání souhlasu příslušného stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby pro individuální bydlení na nemovité věci (§ 106 stavebního zákona),**

b) nejpozději do 8 (osmi) let od uzavření následné kupní smlouvy zajistit, aby na základě stavebníkem podaného oznámení ve smyslu § 120 stavebního zákona mohlo být započato s užíváním stavby pro bydlení umístěné na nemovité věci,

c) dodržet níže uvedenou prostorovou regulaci a barevné řešení:

Regulace prostorová:

hlavní stavební objekt - rodinný dům - jednoduchého půdorysného tvaru (čtverec, obdélník, jednoduché L) bez prvků narušujících uliční linii (pouze hladká uliční fronta), orientace hlavního hřebene je rovnoběžně s osou komunikace, povinná uliční stavební čára (modrá) 5 m od uliční hrany pozemku – viz příloha č. 1, stavební čára odstupů od sousedící parcely nepřekročitelná vně 3,5 m od hranice parcely (zelená) – viz příloha č. 1,

max. přípustná zastavěnost parcely stavebními objekty je 40 %

výška zástavby – 1. NP + podkroví na parcelách č. 1 až č. 5 a č. 12 až č. 28 – viz příloha č. 1,

– 1. NP+ podkroví nebo 2. NP+ podkroví na parcelách č. 6 až č. 11- viz příloha č. 1,

střecha sedlová, polovalbová nebo valbová, se sklonem min. 40° ,

doporučení: niveletu přízemí řešit nad úroveň okolního upraveného terénu na parcele oplocení parcely na uličních stranách v celé délce do výšky 140 až 160 cm od nivelety chodníku, do výše 50 až 75 cm plná podezdívka, výše průhledné/poloprůhledné (nikoliv neplné - neprůhledné),

garáž nebude samostatným stavebním objektem, ale bude součástí hlavního stavebního objektu (součást hmoty rodinného domu),

pro každý byt bude vybudováno minimálně jedno parkovací stání na vlastním pozemku, stavby plní doplnkovou funkci a parkovací stání musí být součástí zastavitelné plochy pozemku – viz příloha č. 1,

v případě realizace dřevostavby bude rodinný dům opatřen klasickou omítkou, nepřípustné je umístování mobilních domů.

Barevné řešení:

bude použita umírněná barevnost fasád, nebudou vytvářeny barevné dominanty (kladné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče),

barevnost střešní krytiny v barvě cihlově červené nebo odstínech červené barvy.

- 3) V případě, že budoucí kupující poruší kterýkoli ze závazků uvedených v odstavci 2 tohoto článku, bude povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvěšestpadesát tisíc korun českých). Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na okolnosti a účel využití nemovité věci považují výši smluvní pokuty za přiměřenou.
- 4) Poruší-li budoucí kupující závazek uvedený v odstavci 2 písm. a), b) nebo c) této smlouvy, bude budoucí prodávající rovněž oprávněn od této smlouvy odstoupit.

čl. VI. Předkupní právo

- 1) Smluvní strany sjednávají, že budoucí kupující (dlužník) je v případě jakéhokoliv zamýšleného převodu nemovité věci na třetí osobu (prodej, darování, směna, vklad do

obchodní společnosti apod.) povinen nabídnout nemovitou věc ke koupi nejprve budoucímu prodávajícímu (předkupníkovi), proto se smluvní strany zavazují zřídit v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo, jako právo věcné, ve prospěch prodávajícího, toto předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Budoucí prodávající (předkupník) je oprávněn nemovitou věc koupit zpět za kupní cenu, která se bude skládat:

- a) z prodejní ceny pozemku, tj. 1076 m² ve výši 1.100,- Kč/m², tj. celkem 1.183.600,- Kč (slovy: jedenmilionstoosmdesáttřítisícšestset korun českých),
 - b) z hodnoty oceněných nákladů spojených s realizací stavby rodinného domu (pokud již bylo s realizací stavby započato), které budou oceněny na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení se zavazuje pro tyto účely na své náklady zajistit kupující (dlužník).
- 2) Nabídka na koupi nemovité věci musí být budoucími kupujícími učiněna písemně, přičemž lhůta stanovená k využití předkupního práva musí činit alespoň 120 (jednostodvacet) dnů od doručení nabídky budoucímu prodávajícímu (předkupníkovi). Jestliže budoucí prodávající (předkupník) nabídku přednostní koupě ve stanovené lhůtě nevyužije nebo jestliže se svého předkupního práva před uplynutím lhůty písemně vzdá, budou budoucí kupující (dlužník) oprávněni převést nemovitou věc na třetí osobu.
 - 3) Pro případ porušení předkupního práva se smluvní strany zavazují sjednat ve prospěch budoucího prodávajícího (předkupníka) a k tíži budoucího kupujícího (dlužníka) smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč (slovy: dvěšestpadesáttisíc korun českých).
 - 4) Předkupní právo budoucího prodávajícího (předkupníka) se sjednává jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům budoucího kupujícího (dlužníka).
 - 5) Předkupní právo zanikne nejpozději dnem, kdy na základě stavebníkem podaného oznámení ve smyslu § 120 stavebního zákona může být započato s užíváním stavby pro bydlení umístěné na nemovité věci. Budoucí prodávající (předkupník) se zavazuje, že na žádost budoucího kupujícího (dlužníka) vystaví souhlasné prohlášení o zániku předkupního práva, na jehož základě bude provedený výmaz předkupního práva v katastru nemovitostí.

čl. VII. Odstoupení od smlouvy

- 1) Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této smlouvě nebo z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
- 2) Okamžikem, kdy bude písemný projev vůle smluvní strany odstoupit od smlouvy doručený druhé smluvní straně, se smlouva od samého počátku ruší a smluvní strany jí nejsou nadále vázány. Smluvní strany budou v tomto případě povinny vydat si plnění do této doby poskytnutá na jejím základě ve lhůtě 90 (devadesáti) dnů od účinnosti odstoupení.

Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároků oprávněné strany na smluvní pokutu sjednanou za porušení povinnosti, jež je důvodem odstoupení.

čl. VIII. Budoucí prodávající

Budoucí prodávající prohlašuje, že:

-)" nemovitá věc není zatížena žádným zástavním právem, předkupním právem, není přenechaný k užívání jiné osobě na základě nájmu nebo jiného právního důvodu a neváznou na ni ani jiná práva třetích osob,
-)" nemá žádné věřitele, kteří by převodem nemovité věci byli zkráceni v možnosti uspokojení svých pohledávek,
-)" převáděná nemovitá věc není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, exekučního řízení, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít,
-)" na hranici nemovité věci jsou umístěny inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, elektro přípojka, plyn, sjezd); které umožňují připojení budoucí stavby umístěné na nemovité věci,
-)" předá nemovitou věc kupujícímu ve stavu, v jakém se nacházela ke dni podpisu této kupní smlouvy,
-)" předá kupujícímu veškerou dokumentaci k převáděné nemovité věci, pokud tato dokumentace existuje.

čl. IX. Budoucí kupující

Budoucí kupující prohlašují, že:

-)" si nemovitou věc řádně prohlédli, seznámili se s jejím stavem, a tuto nemovitou věc přejímají do společného jmění manželů ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy,
-)" uhradí celkovou kupní cenu a veškeré náklady spojené s prodejem nemovitosti specifikované v čl. II této smlouvy (tj. náklady spojené se sepsáním následné kupní smlouvy - správní poplatek z návrhu na vklad do katastru nemovitostí).

čl. X. Vklad do katastru nemovitostí

- 1) Vlastnické právo k převáděné nemovité věci přejde na budoucí kupující vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 2) Pokud katastrální úřad nezapíše na základě následné kupní smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamyšlenému předmětu převodu vložit.

čl. XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Sjednáním veškerých smluvních pokut v této smlouvě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody vzniklé jí porušením sankcionované povinnosti. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy k zaplacení oprávněná strana vyzve stranu povinnou.
- 2) Daňová povinnost bude splněna podle zákona.
- 3) Tato smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních s platností originálu. Pro každého účastníka smlouvy po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude postoupeno pro zajištění financování koupě předmětu smlouvy.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, a že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

Prodej nemovité věci uvedené v čl. II schválilo Zastupitelstvo města Vodňany usnesením č. S na svém zasedání dne 9.8.2017.

Záměr prodeje nemovité věci uvedené v čl. II byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vodňany dne 21. 10.2015 a z úřední desky sejmuto dne 9.8.2017.

Ve Vodňanech dne

.....
Václav Heřman
starosta města

.....

.....

.....

.....