

KUPNÍ SMLOUVA

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli dle svého prohlášení k právním jednáním svéprávní účastníci

Město Planá,

IČO: 002 60 096, se sídlem městského úřadu náměstí Svobody 1, 348 15 Planá, zastoupené Mgr. Martinou Němečkovou, starostkou
bankovní účet č. 1980720349/0800 , vedený u České spořitelny,a.s.
na straně druhé, dále jen jako „**prodávající**“

a

Kupující Kupující,

r. č. 111111/1234, bytem ULICE 123, 987 65 Město
bankovní účet č. 987654321/1234 vedený u Banky, a.s.
na straně jedné, dále jen jako „**kupující**“

tuto kupní smlouvu,
v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dál jen „Smlouva“).

I.

Úvodní prohlášení

Prodávající prohlašuje a činí nepochybným, že je vlastníkem pozemku parc. č. 123, zapsaného na listu vlastnictví č. 0000, pro k.ú. Planá u Mariánských Lázní, obec Planá, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, dále jen „**Nemovitost**“.

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto kupní smlouvou se všemi součástmi a příslušenstvím prodává Nemovitost (čl. I. této smlouvy) kupujícímu a zavazuje se ji odevzdat kupujícímu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a umožnit kupujícímu nabýt k Nemovitosti vlastnické právo za kupní cenu a za podmínek stanovených v této smlouvě, a kupující Nemovitost takto kupuje a zavazuje se Nemovitost převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy.
2. Účinnost právního jednání dle čl. II. odst. 1. této smlouvy nastává až okamžikem připsání druhé části celé kupní ceny (čl. III. odst. 1 bod i.) na Depozitní účet advokáta v souladu s čl. III. této smlouvy.

III.

Kupní cena a její vypořádání

1. Smluvní strany si ujednaly, že dohodnutá kupní cena za Nemovitost činí částku ve výši =0.000.000,- Kč (slovy: nula nula nula korun českých), která je cenou přiměřenou a konečnou, a bude mezi nimi vypořádána následujícím způsobem:
 - i. částku =000,- Kč (slovy: nula nula nula korun českých) složil Kupující dne 11.11.1111 na účet Prodávajícího č. 1980720349/0800 jako zálohu na Kupní cenu; strany činí nesporným, že se zaplacená záloha započítává v celém svém rozsahu na

- povinnost Kupujícího uhradit kupní cenu za Nemovitost a povinnost uhradit kupní cenu je tím v rozsahu do výše uhrazené zálohy splněna;
- ii. druhou část kupní ceny ve výši =000,- Kč (slovy: nula nula korun českých) (dále jen „**druhá část kupní ceny**“) poukáže kupující do 3 (tří) měsíců od podpisu této smlouvy na Depozitní účet obchodní společnosti: Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Kovářská 549/12, Praha 9, 190 00, IČO: 08296821, vedený jako účet advokátní úschovy č. 987654321/1234 u Banky, a.s. (dále jen „**Depozitní účet**“); za tímto účelem se smluvní strany zavazují spolu s touto smlouvou uzavřít s obchodní společností: Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Kovářská 549/12, Praha 9, 190 00, IČO: 08296821 (dále jen „Advokát“, nebo „Schovatel“), dohodu o úschově a správě kupní ceny.
2. Druhá část kupní ceny je Kupujícím zaplacená okamžikem připsání na Depozitní účet Advokáta.
3. Schovatel se zavazuje druhou část kupní ceny převzít do správy a za sjednaných podmínek ji vyplatit Prodávajícímu případně vrátit Kupujícímu; podrobnosti stanoví příslušná smlouva.
4. O připsání druhé části kupní ceny na Depozitní účet vydá Schovatel listinné potvrzení s úředně ověřeným podpisem, které bude muset Prodávající a Kupující připojit jako přílohu k návrhu na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Schovatel uvolní (převede) druhou část kupní ceny ve výši =000,- Kč (slovy: nula nula nula korun českých) na účet určený Prodávajícím číslo: 1980720349/0800 , vedený u České spořitelny,a.s., do pěti (5) pracovních dnů od předložení originálu nebo úředně ověřené kopie výpisu z katastru nemovitostí příslušného listu vlastnictví, pro k.ú. Planá u Mariánských Lázní, obec Planá, vedeného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, v jehož části B bude uvedena Nemovitost, na němž bude v části A Kupující uveden jako vlastník Nemovitosti, přičemž list vlastnictví nebude v částech C a D obsahovat žádné zápisy a nebudou uvedeny žádné poznámky, plomby či upozornění ve smyslu § 21 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění, s výjimkou těch, které by byly zapsány na LV č. 0000 již nyní, a to dle znění, které tvoří přílohu této smlouvy, a dále takových zápisů, které by byly zřízeny Kupujícím, se souhlasem Kupujícího, nebo na základě či v důsledku jeho úkonů či požadavku (např. zástavní právo zřízené k zajištění úvěru Kupujícího, z něhož bude placena druhá část kupní ceny Nemovitosti).
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s těmito platebními podmínkami souhlasí.

IV. Ostatní ujednání

1. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti nevážnou žádné právní závady ani omezení vlastnického práva; mezi závady nepatří součásti pozemků a jejich příslušenství a kupující je upozorňován, že předmětem koupě a prodeje je pozemek včetně součástí a příslušenství. Dále se za právní závady nepovažují ta věcná práva, která jsou vyznačena na příslušném výpisu z listu vlastnictví z katastru nemovitostí, aktuálnímu ke dni předcházejícímu dni podpisu kupní smlouvy, jakož i ta práva či omezení, která se do katastru nemovitostí nezapisují a vznikla v souladu s právním řádem (např. ochranná pásma, zákonná věcná břemena, atp.). Prodávající upozorňuje, že se Nemovitost nachází v městské památkové zóně, čemuž odpovídají stanovená omezení, která musí Kupující jako budoucí vlastník dodržovat a respektovat.
2. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Nemovitosti, že si ji před podpisem této smlouvy řádně prohlédl, neshledal zjevných vad, a že ji kupuje a přejímá do svého

- výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy. Sjednaná cena uvedená v článku III. této Smlouvy je odpovídající tomuto stavu Nemovitosti.
3. Prodávající protokolárně předá kupujícímu Nemovitost do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne doručení vyznamení katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
 4. Kupující se zavazuje zřídit na Nemovitosti rodinný dům a získat veřejnoprávní povolení k jeho užívání do **31. 12. 2028**.
 5. Kupující může od kupní smlouvy odstoupit, aniž by byl zavázán zaplatit odstupné, jakmile vyjde najevo, že v důsledku jednání prodávajícího nebo z jiných důvodů:
 - a) prodávající není oprávněným vlastníkem Nemovitosti, nebo k prodeji není dán souhlas k tomu oprávněnou osobou;
 - b) prodávaná Nemovitost není prostá jakýchkoli zatížení, zástavních práv, věcných břemen, zajišťovacích práv, opcí, předkupních práv, nájemních a jiných práv třetích osob a dalších omezení a jiných právních vad, o nichž by kupující nebyl předem informován, nebo vyjma obligačních či věcných práv vzniklých z požadavků kupujícího či související s osobami na straně kupující či vzniklých v důsledku jednání kupujícího;
 - c) Nemovitost či jakákoliv její část se stala součástí obchodního závodu, s nímž bylo / je dále právně nakládáno, Nemovitost či jakákoliv její část byla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva nebo jiné právnické osoby, nebo byl přijat jakýkoliv závazek k takovému kroku / vkladu;
 - d) existují žaloby, probíhají spory, byly vzneseny nároky nebo uplatněné požadavky třetích stran vůči prodávajícímu, které by se týkaly Nemovitosti, a prodávající by o nich věděl nebo měl vědět;
 - e) s Nemovitostí souvisí dluhy ve smyslu § 1893 ObčZ;
 - f) prodávajícímu jsou již nyní známy skutečnosti, které by v budoucnu mohly jakýmkoli způsobem ohrozit či znemožnit užívání prodávané Nemovitosti, nebo skutečnosti, které by mohly ohrozit či znemožnit právní dispozici s ní, a kupujícího na to neupozorní.
 6. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti nevázne žádný dluh, nájemní práva, věcná práva včetně zástavního práva ani jiné právní povinnosti či závady, o kterých by kupující nebyl předem informován, přičemž na Nemovitosti mohou lpět obligační či věcná práva vzniklá se souhlasem kupujícího, z požadavků kupujícího či související s osobami na straně kupující či vzniklých v důsledku jednání kupujícího.
 7. Kupující prohlašuje, že se stavem Nemovitosti shora popsaným souhlasí, a přijímá Nemovitost v tomto stavu do svého vlastnictví.
 8. Pokud by třetí osobě vůči kupujícímu byla pravomocně přiznána jakákoliv pohledávka či jiné právo vzniklé přede dnem předání Nemovitosti, spojené s vlastnictvím Nemovitosti, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo za kupujícího uspokojí.
 9. Prodávající bude moci od této kupní smlouvy odstoupit, aniž by byl zavázán zaplatit odstupné, jakmile vyjde najevo, že v důsledku jednání kupujícího nebo z jiných důvodů:
 - a) kupní cena nebude zaplacená řádně a včas;
 - b) průběh elektronické aukce vedoucí k výběru strany kupující byl jakýmkoli způsobem kupujícím nebo ve prospěch kupujícího ovlivněn,
 - c) existují žaloby, probíhají spory, byly vzneseny nároky nebo uplatněné požadavky třetích stran vůči kupujícímu, které mají vliv na jeho solventnost, nebo mohou ohrozit právní bezpečnost koupě / prodeje Nemovitosti;
 - d) kupujícímu jsou již nyní známy skutečnosti, které by v budoucnu mohly jakýmkoli způsobem ohrozit či znemožnit zamýšlený prodej Nemovitosti či vypořádání kupní

ceny, nebo skutečnosti, které by mohly ohrozit či znemožnit právní dispozici s nimi, a neupozorní na to prodávajícího;

- e) kupující je v úpadku, na jeho majetek byl podán důvodný insolvenční návrh, návrh na prohlášení konkursu, oddlužení či povolení vyrovnání, nebo mu úpadek hrozí, má daňové nedoplatky či nedoplatky na sociální či zdravotní pojištění, byly proti němu podány důvodné návrhy na nařízení výkonu rozhodnutí anebo návrh na nařízení exekuce (pověření exekutora), nebo jeho majetek je předmětem dobrovolné, nebo nedobrovolné dražby, nebo prodávající vydal prohlášení o majetku ve smyslu § 260a a násl. zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, nebo k podání takového prohlášení byl vyzván;
- f) kupující poruší svoji povinnost zřídit na Nemovitosti rodinný dům a získat veřejnoprávní povolení k jeho užívání do **31. 12. 2028**.

V.

Výhrada zpětné koupě

1. Smluvní strany sjednávají k Nemovitosti výhradu zpětné koupě jako věcné právo.
2. Kupujícímu vzniká povinnost převést na požádání prodávajícímu Nemovitost včetně všech součástí a příslušenství za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu Nemovitost včetně jejího příslušenství v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu uhrazenou Kupní cenu.
3. Pro případ zhoršení stavu Nemovitosti je prodávající oprávněn vůči právu kupujícího na vrácení kupní ceny uplatnit slevu ve výši hodnoty, v níž došlo ke znehodnocení (zhoršení stavu) Nemovitosti. Za zhoršení Nemovitosti se považuje i hodnota právní závady, která na Nemovitosti lpí.
4. Proávající musí toto právo uplatnit písemnou výzvou, a to do **7 (sedmi)** let ode dne převzetí Nemovitosti včetně jeho příslušenství kupujícím, jinak právo zpětné koupě zaniká.
5. Proávající je oprávněn požádat kupujícího o převod Nemovitosti zpět pouze v případech porušení podmínek této smlouvy, zejména pak ust. čl. IV. odst. 4 této smlouvy.
6. Proávající je oprávněn výhradu zpětné koupě zcizit.

VI.

Postup při úhradě kupní ceny využitím hypotéčního úvěru

1. V případě, že bude strana kupující hradit druhou část kupní ceny použitím finančních prostředků z úvěru poskytnutého bankovním institutem či spořitelnou, která je v souladu se zák. č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění, oprávněna v České republice poskytovat úvěry na základě udělené bankovní licence (dále jen jako „Úvěřující banka“), prodávající za podmínky řádného plnění všech povinností kupujícího dle této smlouvy uzavře s Úvěřující bankou příslušnou smlouvu o zřízení zástavního práva (a případných zákazů zcizení a/nebo zatížení a souvisejících zápisů poznámek závazků zřízených společně se zástavním právem) k Nemovitosti (dále jen jako „zástavní smlouva“) (včetně příslušného návrhu na vklad práv dle zástavní smlouvy) za účelem zajištění pohledávky Úvěřující banky za kupujícím z uvedeného poskytnutého úvěru.
2. Strana prodávající je povinna uzavřít zástavní smlouvu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy kupujícím k uzavření této zástavní smlouvy, nikoli však dříve, než budou splněny následující podmínky:
 - a) kupující předloží prodávajícímu platnou smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Úvěřující bankou a kupujícím za účelem poskytnutí prostředků na úhradu kupní ceny nebo její části, která bude v souladu s touto smlouvou a ze které bude plynout, že poskytované úvěrové prostředky jsou účelově vázány na nabytí Nemovitosti;

- b) k načerpání příslušného úvěru Úvěřující bankou dojde mimo jiné na základě této uzavřené smlouvy a částka úvěru bude zaslána na Depozitní účet Advokáta;
 - c) kupující složí část kupní ceny hrazenou z vlastních prostředků kupujícího (dle ujednání strany budoucí kupující s Úvěřující bankou v příslušné smlouvě o úvěru) na účet prodávajícího nebo na Depozitní účet Advokáta;
 - d) zástavní smlouva bude obsahovat pouze standardní povinnosti zástavce obvyklé v České republice v době uzavření této smlouvy a bude dále obsahovat ustanovení, že dnem změny vlastnického práva k Nemovitosti zanikají veškeré povinnosti prodávajícího vůči Úvěřující bance stanovené uvedenou zástavní smlouvou či jinou smlouvou uzavíranou s Úvěřující bankou v souvislosti s hypotečním úvěrem kupujícího;
 - e) společně s výzvou zašle kupující návrh zástavní smlouvy; podání návrhu na vklad práv dle zástavní smlouvy zajistí kupující, který je taktéž povinen uhradit příslušný správní poplatek za podání tohoto návrhu.
- 3. Smluvní strany sjednávají, že prodávající podpisem zástavní smlouvy nepřebírá dluh z úvěrové smlouvy kupujícího dle tohoto článku.
 - 4. Kupující se zřízením práv dle zástavní smlouvy dle tohoto článku souhlasí, bere na vědomí, že Nemovitost bude zatížena tímto zástavním právem ve prospěch Úvěřující banky, případně dalšími zatíženími požadovanými Úvěřující bankou, zavazuje se Nemovitost s těmito zatíženími koupit a dnem nabytí vlastnického práva k Nemovitosti tato zatížení v plném rozsahu přebrat.

VII.

Katastr nemovitostí

- 1. Smluvní strany se zavazují, že současně s podpisem této kupní smlouvy podepíší i návrh na vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí, který zůstane v dispozici prodávajícího, přičemž jej prodávající podá příslušnému katastru nemovitostí, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne zaplacení celé kupní ceny dle čl. III. a složení zálohy kupujícím na cenu správního poplatku či odevzdáním kolkové známky v odpovídající hodnotě prodávajícímu.
- 2. Veškeré správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí kupující.
- 3. V případě, že katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu zamítne povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti na kupujícího, nebo řízení zastaví, zavazují se smluvní strany k odstranění vad vedoucích k tomuto zamítnutí tak, aby nový návrh na vklad mohl být podán do 10 (deseti) dnů od právní moci zamítnutí návrhu na vklad / zastavení řízení. V případě výzvy katastrálního úřadu k doplnění se smluvní strany zavazují katastrálnímu úřadu v jím stanovené lhůtě řádně doplnit návrh na vklad; obdobně si strany budou počínat, bude-li hrozit zastavení řízení a efektivnějším prostředkem nápravy bude zpětvzetí návrhu, odstranění vad návrhu či vkladové listiny a podání návrhu nového. Nesplní-li kterákoliv ze smluvních stran povinnosti stanovené v tomto odstavci, je druhá smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 4. Vlastnické právo k Nemovitosti nabyde kupující vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu vlastnického práva zpětně k okamžiku podání návrhu, přičemž smluvními projevy vůle jsou smluvní strany vázány ode dne podpisu této smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, vyjma ustanovení čl. II. odst. 1. této smlouvy, které nabývá účinnosti okamžikem připsání druhé části kupní ceny stanovené v čl. III. odst. bod ii. na Depozitní účet Advokáta.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Planá na jeho jednání č. ...
... .. usnesením č. / dne
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem či v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, přičemž prodávající obdrží jedno a kupující dvě vyhotovení, jednoho výtisku bude využito pro návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky uzavřenými mezi smluvními stranami.
6. Tato smlouva a veškeré další vztahy z ní vyplývající se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

V Plané dne ____ . ____ . ____

V Plané dne ____ . ____ . ____

.....
Město Planá, prodávající

.....
Kupující Kupující, kupující