

KUPNÍ SMLOUVA SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - vzor

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

Obec Zámorsk

IČ: 00279811

DIČ: CZ00279811

se sídlem Zámorsk 95, 565 43 Zámorsk

zastoupena Zuzanou Tvrzníkovou, starostkou obce

jako prodávající

a

.....

dat.nar.

bytem

jako kupující

prodávající a kupující dále společně jen jako „smluvní strany“

I.

Předmět a účel koupě

1.1 Prodávající je vlastníkem následujícího pozemku v obci Zámorsk, k.ú. Zámorsk:

- pozemek p.č. ... , druh pozemku ... o výměře ... m² vzniklý rozdělením pozemku ... , druh pozemku p.č. ... o původní výměře ... m² , a to na základě Geometrického plánu č. vyhotoveného společností, Geometrický plán č. tvoří přílohu č. 1 této smlouvy jako její nedílnou součást.

1.2 Pozemek p.č. ... blíže specifikovaný v odst. 1.1 je pro účely této smlouvy dále označován jako *Pozemek*.

1.3 Tato kupní smlouva (dále jen „Smlouva“) se uzavírá za účelem realizace záměru kupujícího vystavět na *Pozemku* objekt pro rodinné bydlení – rodinný dům.

II.

Obsah kupní smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto Smlouvou kupujícímu *Pozemek*, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, podle stavu dnešního, jak je oběma smluvními stranám znám, v těch mezích a hranicích, jak prodávající *Pozemek* vlastnil a užíval, nebo k tomu byl oprávněn.

2.2 Kupující *Pozemek* včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenstvím, za sjednanou kupní cenu, jak je uvedena v článku III. této smlouvy, kupuje, **přijímá a nabývá do svého vlastnictví / kupují, přijímají a nabývají do společného jmění manželů.**

III.

Kupní cena

3.1 Smluvní strany ujednávají, že kupní cena *Pozemku* se všemi jeho součástmi činí**-Kč** (slovy: korun českých) **+ DPH.** Celková kupní cena tedy činí**-Kč** včetně DPH (dále pouze „Kupní cena“).

3.2 Kupní cena byla v celém rozsahu kupujícím uhrazena prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne

IV.

Prohlášení smluvních stran

Kupující prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil s věcným stavem *Pozemku* jeho důkladnou prohlídkou, tento stav je mu tedy znám, nemá proti němu výhrad či připomínek a v tomto stavu *Pozemek* jako vhodný pro realizaci jeho záměru specifikovaného výše v čl. I. odst. 1.3 Smlouvy přijímá. Kupující bere na vědomí, že v části *Pozemku* je umístěna inženýrská síť (viz. čl. IX. této smlouvy), včetně kanalizační šachty, jež je součástí inženýrské sítě, a která vyúsťuje částečně zakrytým otvorem v *Pozemku*, přičemž s umístěním inženýrské sítě, kanalizační šachty a otvoru je kupující seznámen.

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

5.1 Kupující se zavazuje postavit na *Pozemku* stavbu rodinného domu v souladu s platným Územním plánem obce Zámorsk. Kupující se zavazuje ukončit stavbu rodinného domu na *Pozemku* nejpozději do 5 let ode dne, kdy mu byl *Pozemek* prodávajícím předán. Smluvní strany sjednávají, že za ukončení stavby rodinného domu se považuje okamžik zapsání dokončené stavby rodinného domu do katastru nemovitostí.

5.2 Kupující se touto Smlouvou zavazuje, že ve lhůtě do 3 let ode dne, kdy mu byl *Pozemek* předán, zahájí na *Pozemku* stavbu dle záměru specifikovaného v čl. I. odst. 1.3 této Smlouvy (dále jen Stavba). Zahájením Stavby se pro účely této Smlouvy rozumí provedení Stavby alespoň do fáze hrubé stavby včetně zhotovení stropních konstrukcí nad prvním nadzemním podlažím.

PŘÍLOHA Č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní a o zřízení služebnosti IS

5.3 Dojde-li na straně kupujícího k prodlení s plněním povinností dle čl. V. odst. 5.1 a 5.2 této Smlouvy v důsledku jím nezaviněných objektivních skutečností – překážek bránících zdárnému zahájení, pokračování či dokončení Stavby, či překážek při zajištění stavebního povolení, je povinností kupujícího informovat prodávajícího o těchto překážkách a tyto překážky odpovídajícím způsobem prodávajícímu doložit. V odůvodněných případech může být mezi účastníky sepsán dodatek k této Smlouvě, kterým se prodlouží lhůty uvedené v prvních dvou odstavcích tohoto článku o dobu trvání těchto překážek.

5.4 Kupující se zavazuje po nabytí vlastnického práva k *Pozemku* nepřevést vlastnické právo k *Pozemku* na třetí osobu, a to minimálně do té doby, dokud nebude dokončena Stavba ve smyslu čl. V. odst. 5.1 této smlouvy. V případě porušení této povinnosti se kupující zavazuje zajistit převod vlastnického práva k *Pozemku* zpět na svoji osobu, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení výzvy prodávajícího k nápravě.

VI.

Smluvní pokuty

6.1 V případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.4 této Smlouvy se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 50 % Kupní ceny *Pozemku* a dále částku 2.000,-Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti kupujícího převést na sebe zpět *Pozemek* v případě porušení povinnosti kupujícího dle čl. V. odst. 5.4.

6.2 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou odpovídají významu smluvními pokutami zajišťovaných smluvních povinností.

VII.

Odstoupení od smlouvy

7.1 Pro případ, že kupující nesplní povinnost uvedenou v čl. V. odst. 5.1 nebo odst. 5.2 této Smlouvy, je prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy.

7.2 V případě odstoupení od této Smlouvy některou ze smluvních stran před zahájením stavebních či výkopových prací na *Pozemku*, zavazuje se kupující uvést *Pozemek* do původního stavu, prostého jakýchkoliv právních vad (zejména zástavních práv a věcných břemen), a takto je vrátit prodávajícímu do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud kupující svoji povinnost uvést *Pozemek* do původního stavu nesplní, zavazuje se bezodkladně uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 % Kupní ceny *Pozemku*. Dále se kupující v případě odstoupení od Smlouvy zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré prokazatelné škody, které jeho činností na předmětném *Pozemku* vznikly (znehodnocení *Pozemku*) a to nejpozději do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy.

7.3 V případě odstoupení od této Smlouvy některou ze smluvních stran po zahájení stavebních či výkopových prací na *Pozemku*, zavazuje se kupující provedenou Stavbu či její část z *Pozemku* zcela odstranit a uvést *Pozemek* do původního stavu, prostého jakýchkoliv právních vad (zejména zástavních práv a věcných břemen), a takto je vrátit prodávajícímu do 2 měsíců ode dne odstoupení od Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud kupující svoji povinnost zcela odstranit provedenou Stavbu či její část nebo povinnost uvést *Pozemek* do původního stavu nesplní, zavazuje se bezodkladně uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 % Kupní ceny *Pozemku*.

7.4 Vedle v této Smlouvě sjednaných smluvních pokut odpovídá kupující prodávajícímu v plné výši za škodu, která porušením smluvní pokutou zajištěné smluvní povinnosti vznikne, tj. prodávající je oprávněn požadovat po kupujícím vedle smluvních pokut též v plné výši náhradu způsobené škody.

7.5 Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou je kupující povinen prodávajícímu uhradit i poté, kdy dojde k odstoupení od této smlouvy. Pokud kupující nesplní povinnost zcela odstranit provedenou Stavbu či její část nebo povinnost uvést *Pozemek* do původního stavu, sjednávají smluvní strany, že prodávající je oprávněn provést toto odstranění (demolici) Stavby či její části ve vlastnictví kupujícího sám nebo prostřednictvím třetí osoby, přičemž kupující bude v takovém případě povinen nahradit prodávajícímu vedle sjednané smluvní pokuty veškeré náklady, které prodávajícímu v souvislosti s tímto odstraněním vzniknou. Dále se kupující v případě odstoupení od Smlouvy zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré jiné prokazatelné škody, které jeho činností na předmětném *Pozemku* vznikly (znehodnocení *Pozemku*) a to nejpozději do 2 měsíců ode dne odstoupení od smlouvy.

VIII.

Předání Pozemku

Pozemek bude kupujícímu předán nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k *Pozemku* do katastru nemovitostí dle této Smlouvy. O předání a převzetí *Pozemku* bude mezi smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol s příloženými fotografiemi *Pozemku* v době předání. Nebude-li *Pozemek* mezi smluvními stranami předán ve sjednaném termínu, má se za to, že předání *Pozemku* ve sjednaném termínu bylo uskutečněno.

IX.

Služebnost inženýrské sítě

9.1 Kupující je dále vlastníkem nemovité věci - splaškové kanalizace, která je umístěna mimo jiné v *Pozemku* (jako služebném pozemku) a jejíž část je zobrazena v geometrickém plánu ze dne č., vypracovaném, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „inženýrská síť“).

9.2 Vlastník *Pozemku* (jako služebného pozemku) touto smlouvou zřizuje ve prospěch vlastníka inženýrské sítě (oprávněné osoby) služebnost inženýrské sítě spočívající v právu vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem přes *Pozemek* vést inženýrskou síť tak, jak je zobrazeno v geometrickém plánu, provozovat ji, kontrolovat, udržovat a opravovat. Vlastník *Pozemku*, bude-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby nebo opravy inženýrské sítě a provedení k těmto účelům nezbytných zemních prací. Služebnost zahrnuje právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Kupující bere na vědomí, že ve služebném pozemku je umístěna rovněž kanalizační šachta, jež je součástí inženýrské sítě, a která vyúsťuje částečně zakrytým otvorem ve služebném pozemku, přičemž s umístěním šachty a otvoru je kupující seznámen. Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku služebného pozemku dokumentaci inženýrské sítě v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

9.3 Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání s vlastníkem služebného pozemku, jemuž však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací oprávněná

PŘÍLOHA Č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní a o zřízení služebnosti IS

osoba uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

9.4 Oprávněná osoba práva zakládána služebností inženýrské sítě přijímá a vlastník služebného pozemku je povinen tato práva trpět a zdržet se všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, zejména nevysazovat v ochranném pásmu kanalizace stromy a nebudovat zde stavby. Ochranné pásmo činí 1,5 m od vnějšího průmětu kanalizačního potrubí na každou stranu.

9.5 Služebnost inženýrské sítě se zřizuje bezplatně.

9.6 Smluvní strany berou na vědomí, že práva a povinnosti vyplývající ze služebnosti dle této Smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Oprávnění ze služebnosti inženýrské sítě je vázáno na vlastnictví inženýrské sítě, jako nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí, a přechází na každého budoucího vlastníka inženýrské sítě.

9.7 Služebnost inženýrské sítě, specifikovaná v čl. II. vznikne zápisem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí. Strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost v řízení před katastrálním úřadem, zejména doložit potřebné doklady za účelem vkladu služebnosti inženýrské sítě zřízené podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

X.

Schvalovací doložka

Záměr prodeje *Pozemku* byl Obcí Zámorsk zveřejněn na úřední desce od do Smlouvu schválilo Zastupitelstvo obce Zámorsk na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne, usnesením č.

XI.

Rozhodné právo a rozhodování sporů

11.1 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).

11.2 Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou. Pokud nedorazí k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran soud místně příslušný podle sídla prodávajícího.

XII.

Závěrečná ustanovení

12.1 Vlastnické právo k převáděným nemovitostem nabývá kupující dnem zápisu do katastru nemovitostí. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním převáděných nemovitostí.

PŘÍLOHA Č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní a o zřízení služebnosti IS

12.2 Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této smlouvy byla zcela vypořádána veškerá práva a povinnosti stran plynoucí ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě ze dne, kterou mezi sebou smluvní strany ohledně převáděného *Pozemku* před podpisem této Smlouvy uzavřely. Případná ujednání řešená v této Smlouvě oproti smlouvě o smlouvě budoucí kupní a smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě odchylně jsou výsledkem dohody stran s tím, že rozhodující je znění této Smlouvy.

12.3 Návrh na zápis vkladu vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí podá kupující.

12.4 Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této Smlouvy.

12.5 Náklady spojené s případným vyhotovením znaleckého posudku a podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí (správní poplatek) nese kupující.

12.6 Vynětí příslušných částí nemovitých věcí ze zemědělského půdního fondu zajistí na své náklady kupující, jako osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, včetně splnění povinnosti za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené dle příslušných právních předpisů.

12.7 Pro případ, že by katastr nemovitostí odmítl na základě této Smlouvy provést vklad vlastnického práva nebo práva služebnosti, zavazují se smluvní strany tuto Smlouvu nahradit, a to nejpozději do 15 dnů ode dne oznámení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu kupujícímu, smlouvou novou, případně písemným dodatkem, tak, aby byly odstraněny překážky pro provedení vkladu a byl při tom zachován co nejvíce obsah a smysl této Smlouvy. Dojde-li k zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva nebo práva služebnosti do katastru nemovitostí podle této Smlouvy, a nebude-li možné odstranit překážky bránící povolení vkladu práva ve prospěch kupujícího, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna odstoupit od této Smlouvy.

12.8 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o jejich právech a povinnostech souvisejících s předmětem koupě a nahrazuje veškerá předešlá ústní či písemná ujednání smluvních stran.

12.9 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku.

12.10 Smluvní strany se vzdávají jakéhokoliv práva na zrušení Smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této Smlouvy v hrubém nepoměru a výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1793 až 1796 občanského zákoníku.

12.11 Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že adresy, uvedené ve Smlouvě, jsou adresami, na kterých budou přebírat poštu (dále jen „kontaktní adresa“). V případě, že dojde ke změně kontaktní adresy některé ze smluvních stran, je tato smluvní strana povinna neprodleně písemně informovat o změně kontaktní adresy (dále jen „změněná adresa“) druhou Smluvní stranu Smlouvy. Jakákoliv zásilka, odeslaná jednou ze smluvních stran Smlouvy druhé smluvní straně Smlouvy na kontaktní

PŘÍLOHA Č. 1 ke Smlouvě o smlouvě budoucí kupní a o zřízení služebnosti IS

adresu či na změněnou adresu, se považuje za doručenou desátým dnem ode dne odeslání zásilky, nebude-li prokázáno doručení dřívější.

12.12 Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění Smlouvy.

12.13 Jestliže jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou nebo se stanou zcela nebo částečně neplatnými nebo jestliže v této smlouvě nějaké ustanovení zcela chybí, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného či chybějícího ustanovení dohodnou smluvní strany nejpozději ve lhůtě 10 dnů od tohoto zjištění neprodleně takové platné ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení. To neplatí v případě, že by byl narušen účel Smlouvy a podstatná ujednání Smlouvy. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy.

12.14 Měnit nebo doplňovat text Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou schváleny příslušnými orgány prodávajícího a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

12.15 Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

12.16 Smluvní strany se seznámily s textem této Smlouvy a nemají proti němu výhrad.

12.17 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a že vzájemná plnění smluvních stran nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru.

Přílohy: č. 1 – Geometrický plán

V Zámrsku dne

V Zámrsku dne

Obec Zámorsk
zastoupená Zuzanou Tvrzníkovou,
starostkou obce