

PODROBNÉ PODMÍNKY PRODEJE nemovitostí při užití veřejné elektronické dražby

ve smyslu ust. § 2079 a násl. ve spojení s ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 4 a násl. z. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „*smlouva*“) níže uvedeného dne, měsíce a roku,

mezi smluvními stranami:

Obec Želechovice nad Dřevnicí

se sídlem ul. 4. května 68, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí

zastoupena starostou Ing. Ivo Thurnerem

IČO: 75158094

DIČ: CZ75158094

Bankovní účet vedený u ČSOB, a.s.:

Číslo účtu 258966988 / 0300

ID DS: 59fb37m

e-mail: starosta@zelechovice.eu

(dále jen „*prodávající*“ nebo „*strana prodávající*“)

1. Kupující se zavazuje k uspokojení své vlastní bytové potřeby realizovat na pozemku stavbu rodinného domu včetně související technické infrastruktury a dopravního napojení na sousedící obecní komunikaci a navazující základní technické vybavení zbudované prodávajícím.
2. Kupující nabývá Pozemek se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím **do výlučného vlastnictví / do společného jmění / do podílového spoluvlastnictví.**

II.

KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Kupní cena dosažená vydražením je kupní cenou včetně 21% DPH.
2. Jistina uhrazená Kupujícím při účasti ve veřejné elektronické dražbě se započítává na kupní cenu. Zbývající část kupní ceny uhradí kupující prodávajícímu do **60-ti** dnů ode dne přidělení příklepu ve veřejné dražbě na účet dražebníka.
3. Neuhradí-li kupující ve stanovené lhůtě kupní cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. V takovém případě se použije dražební jistota složená kupujícím jako vydražitelem na úhradu nákladů veřejné dražby vč. odměny dražebníka, v plné výši.

4. Prodávající umožňuje Kupujícímu úhradu kupní ceny prostřednictvím hypotéčního či jiného úvěru kupujícího (dále jen „Banka“)
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že plně souhlasí s kupní cenou a způsobem jejího zaplacení.
6. V kupní ceně jsou zahrnuty veškeré transakční náklady spojené s převodem vlastnického práva (tj. zejména náklady prodávajícího vynaložené na zajištění veřejné dražby, zpracování znaleckého posudku, právní služby na sepsání smlouvy a návrhu na vklad ke katastru nemovitostí, správní poplatek za podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy).
7. Kupující musí mít vypořádány všechny své závazky vůči prodávající nebo vůči jí zřízeným právnickým osobám. Tuto skutečnost musí osvědčit před registrací do dražby u dražebníka formou prohlášení. Zjistí-li se porušení této skutečnosti po ukončení dražby, propadá složená jistota ve prospěch obce jako smluvní pokuta z důvodu porušení povinnosti na straně kupujícího jako účastníka dražby.

III.

VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE A ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

1. Smluvní strany si sjednávají ve smyslu § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k Pozemku **výhradu zpětné koupě, a to jako právo věčné**. Prodávající prodává Pozemek s výhradou, že má právo žádat vrácení Pozemku, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží své závazky uvedené v odst. 2 tohoto článku těchto Podmínek.
2. Kupující se zavazuje, že
 - 2.1. **do tří (3) let** od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí, bude z jeho strany jako stavebníka, **zahájeno** stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na Pozemku a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „souhlas s ohlášením“) nebo pravomocné stavební povolení, a dále **ve stejné lhůtě započne se stavební činností**,
 - 2.2. současně se zavazuje, že nejpozději **do šesti (6) let** od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí, předloží prodávajícímu kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu, kterým bylo povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu, a doklad o přidělení čísla popisného („Ukončení výstavby“).
 - 2.3. Pro případ, že v těchto lhůtách nebude vydán souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na kupujícího jako stavebníka a také započata stavební činnost a /nebo nepředloží dokumenty osvědčující Ukončení výstavby, **je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujícím**, a to kdykoli od nedodržení lhůt ze strany kupujícího, **nejpozději však do sedmi (7) let** od provedení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí podle této smlouvy.

3. Veškeré přímé i nepřímé náklady, např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání kupní smlouvy spojené s převodem vlastnického práva zpět na prodávajícího ponese kupující.
4. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto:
 - 4.1. prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Pozemku, nezatížené jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle šedesát (60) kalendářních dní od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Pozemku ze strany kupujícího je splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vrácenému Pozemku do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Pozemku na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu za Pozemek převedené zpět na prodávajícího v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dní od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k Pozemku do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženého jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas. V případě, že k Pozemku bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehožřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že použije kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny, je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.
 - 4.2. V případě realizace práva zpětné koupě je kupující povinen uvést Pozemek do původního stavu, v jakém jej zakoupil od prodávajícího, odstranit z něj všechny věci a výsledky dosavadní stavební činnosti či terénní úpravy, základy apod. a upravit jeho povrch, a to do šedesáti (60) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy prodávajícího. Pokud se tak nestane, může toto odstranění a vyklizení zajistit prodávající sám na náklady a účet kupujícího, přičemž o tyto náklady se snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi, nedohodnou-li se strany v konkrétním případě jinak. Dále kupující prodávajícímu nahradí částku za držbu Pozemku za dobu od nabytí vlastnictví k Pozemku do dne uvedení pozemku do původního stavu, a to ve výši nájemného obvyklého v čase a místě jako by po uvedené době trval nájem. O tuto částku se také sníží kupní cena určená pro zpětnou koupi.
5. Prodávající a kupující tímto zřizují ve smyslu § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k Pozemku **zákaz zcizení a zatížení**, a to jakožto **právo věcné**. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává na dobu určitou, a to po dobu trvání výhrady zpětné koupě podle této smlouvy. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k Pozemku, ať již úplatně či bezúplatně. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem zatížit Pozemek žádným věcným

právem. V případě porušení této povinnosti se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny včetně DPH dosažené vydražením. Prodávající se zavazuje udělit kupujícímu souhlas se zatížením Pozemku, bude-li zatížení Pozemku potřebné pro koupi Pozemku a/nebo výstavbu rodinného domu pro individuální bydlení.

6. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě (§ 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) a zákaz zcizení a zatížení (§ 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) bude zapsán ve veřejném seznamu. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě i zákaz zcizení a zatížení zaniká **v okamžiku předložení dokumentace osvědčující Ukončení výstavby prodávajícímu**. Náklady na výmaz těchto věcných práv z katastru nemovitostí po splnění podmínek uvedených v čl. III odst. 2.1 a 2.2. ponese kupující.
7. **Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.**

IV. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA A ZÁPIS věcných práv, PŘEDÁNÍ POZEMKU

1. Vlastnické právo k Pozemku nabývá strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Výhrada zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení k Pozemku jako práva věcná vznikají vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán u příslušného katastrálního úřadu do 1 měsíce ode dne připsání Kupní ceny na Účet strany prodávající prostřednictvím dražebníka.

Podání návrhu na vklad vlastnického práva zajistí strana prodávající prostřednictvím dražebníka.

2. Do doby pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou účastníci svými právními jednáními vázáni.
3. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující, a/nebo návrh na vklad věcných práv podle těchto Podmínek, popř. řízení zastaví či přeruší, zůstávají smluvní strany i nadále vázány právy a povinnostmi z kupní smlouvy, a zavazují se poskytnout si bez zbytečného odkladu vzájemnou součinnost k odstranění vad, popř. učinit taková právní jednání a opatření tak, aby účel této smlouvy byl naplněn.
4. Pozemek se považuje za předaný kupujícímu dnem doručení Vyrozumění o vkladu vlastnického práva strany kupující k Pozemku do katastru nemovitostí. Od sepisu předávacího protokolu se upouští. Nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího ke dni předání a převzetí věci.
5. Kupující podpisem této smlouvy uděluje prodávajícímu ve smyslu § 441 občanského zákoníku plnou moc k podání nebo případnému zpětvzetí návrhu na vklad, dle této smlouvy, do katastru nemovitostí.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pozemek se převádí za účelem uspokojení potřeby bydlení kupujícího a členů jeho domácnosti k výstavbě rodinného domu a kupující se zavazuje k realizaci výstavby rodinného domu na Pozemku v souladu s těmito Podmínkami.
2. Kupující se zavazuje, že nejpozději **ve lhůtě dle čl. III odst. 2.2.** těchto Podmínek prokáže prodávajícím Ukončení výstavby. Pro případ, že v této lhůtě nesplní povinnost Ukončení výstavby, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 250.000,00 Kč, a to za každý rok prodlení se splněním této povinnosti.
3. Kupující se zavazuje, že **do tří (3) měsíců** ode dne Ukončení výstavby se bude kupující spolu se všemi členy jeho rodinné domácnosti evidovat k trvalému pobytu (nyní dle z.č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), v obci Želechovice nad Dřevnicí a tento údaj o trvalém pobytu kupujícího a všech členů domácnosti bude trvat **minimálně po dobu 5 let** od Ukončení výstavby rodinného domu. V případě porušení povinnosti kupujícího a členů jeho domácnosti držet údaj o trvalém pobytu v obci Želechovice nad Dřevnicí po dobu uvedenou v tomto odstavci, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 tis Kč ročně za každou jednotlivě porušenou povinnost, resp. každého člena domácnosti, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. V případě, že v souvislosti se stavbou rodinného domu kupujícího na Pozemku dojde k poškození jakýchkoliv konstrukcí vybudované technické infrastruktury (například obrubníků, chodníků, veřejné komunikace, veřejného osvětlení, dopravního značení aj.), je kupující povinen na vlastní náklady provést nápravu způsobem určeným prodávajícím.

VI. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Prodávající prohlašuje, že

1.1 Pozemek není zatížen žádným omezením vlastnického práva, neváznou na něm jiné dluhy ani věcná břemena, služebnosti, pachtu či jiné právní závady, není ohledně něho vedeno žádné exekuční řízení, a že právem prodávajícího je s předmětem převodu v plném rozsahu disponovat.

1.2 neexistují žádné jiné závazky, které by ohledně Pozemku zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsané v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Pozemku podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto

1.3 žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevédl Pozemek na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy takové právní jednání neučiní

1.4 splnil všechny daňové a poplatkové povinnosti dosud mu uložené, související s vlastnictvím Pozemku, a není ani jinak daňovým dlužníkem

2. Kupující prohlašuje, že

2.1 se seznámil před podpisem této smlouvy se stavem, a to jak fyzickým, tak i právním, Pozemku a v tomto stavu jej kupuje

2.2 není vůči němu vedeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení způsobilé ve svém důsledku zmařit účel této smlouvy, ani ke dni uzavření této smlouvy nezná žádný důvod k jejich vedení.

2.3. nemá žádné nedoplatky vůči prodávajícímu ani vůči jím zřízeným či založeným právníckým osobám.

3. Poruší-li prodávající svou povinnost převést za podmínek dle této smlouvy na kupujícího Pozemek v takovém stavu a s takovými vlastnostmi, aby tento stav a vlastnosti odpovídaly prohlášením prodávající učiněným v této smlouvě, je prodávající povinna učinit veškerá nutná opatření k odstranění nesouladu skutečného stavu Pozemku se stavem a vlastnostmi deklarovanými v dražební vyhlášce. Neučiní-li tak prodávající bez zbytečného odkladu poté, co k tomu bude kupujícím vyzvána, je kupující oprávněn požadovat po prodávající smluvní pokutu ve výši 100 000, - Kč za každé porušení.

VII. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

1. Veškeré smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15ti dnů ode dne doručení písemné výzvy, a to na účet sdělený v písemné výzvě.
2. Ustanovení této smlouvy týkající se smluvních pokut a jejich splatnosti zavazují i právní nástupce smluvních stran a zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této smlouvy.
3. Ustanovení týkající se smluvních pokut dle této smlouvy nevylučuje ani neomezuje nárok kterékoli 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 ust. § 2050 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany se zavazují navzájem se včas a řádně, bez zbytečného odkladu, informovat o změně všech skutečností, majících vliv na ujednání obsažená v této smlouvě nebo na schopnost smluvní strany dostát svým závazkům vyplývajícím z této smlouvy.
5. Veškeré výzvy, sdělení, nebo oznámení podle této smlouvy budou oznamovány písemně na adresy smluvních stran uvedených v této smlouvě, nesdělí-li kterákoli ze stran písemně druhé straně adresu jinou.
6. Kupující je povinen v případě změny adresy pro doručování v průběhu platnosti této smlouvy budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Neučiní-li tak, je prodávající oprávněn doručovat na adresu kupujícího uvedenou ve smlouvě. V případě, že se doporučený dopis vrátí jako nevyzvednutý/nedoručený, považuje se za doručený druhé smluvní straně dnem následujícím po dni, kdy byl takto vrácen.
7. Účastníci dražby berou na vědomí, že smlouva je uzavřena příklepem. Tyto Podmínky jsou součástí dražební vyhlášky. Účastí v dražbě kupující souhlasí s obsahem těchto Podmínek.
8. Pokud kterékoliv 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 platnosti či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí.

9. Další práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravená se řídí ust. z.č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy právního řádu České republiky v platném znění.
10. V případě sporů souvisejících s touto smlouvou se smluvní strany zavazují vždy pokusit se o smírné řešení. Nedojde-li k takovému řešení a není-li dále uvedeno jinak, rozhodne o sporu příslušný obecný soud České republiky.

V Želechovicích nad Dřevnicí dne2025

.....
Obec Želechovice nad Dřevnicí
zastoupena starostou -
Ing. Ivo Thurnerem