

# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2128 a násl. zák. č. 89/2012Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

## Čl. 1

### Smluvní strany:

**1. Prodávající:** **Obec Lavičky, se sídlem Lavičky 90, 594 01 Lavičky, IČO: 00842478, zastoupená starostou Janem Havelkou.**

**1. Kupující:** ....., rodné číslo .....,  
bytem .....

## Čl. 2

### Předmět koupě:

**Prodávající je podle svého vlastního prohlášení výlučným vlastníkem, nemovité věci, a to:**

- **pozemku parc. č. ...., o výměře .....m<sup>2</sup>, označeného jako .....**

nacházejícího se v obci a k. ú. Lavičky. Shora uvedená nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, na LV č. 1 pro obec a k. ú. Lavičky.

## Čl. 3

### Dohodnutá cena a její placení:

**1. Prodávající prodává nemovitou věc, uvedenou v čl. 2 této smlouvy, a to:**

- **pozemek parc. č. ...., o výměře .....m<sup>2</sup>, označeného jako ....., nacházející se v obci a k. ú. Lavičky, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „Předmět koupě“), kupujícímu za dohodnutou kupní cenu ve výši .....,-- Kč + 21 % DPH, tj. celkem za kupní cenu ve výši .....,-- Kč (slovy: ..... korun českých) včetně DPH, a kupující předmětnou nemovitou věc za takto dohodnutou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.**

**2. Celou dohodnutou kupní cenu ve výši .....,-- Kč (slovy: ..... korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na jeho účet vedený u ....., a. s., č. ú. ...., VS ....., v termínu nejpozději do ..... dnů ode dne uzavření této smlouvy.**

*Smluvní strany se výslovně dohodly, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit pro případ, že kupující nezaplatí ve sjednaném termínu splatnosti celou dohodnutou kupní cenu. Tímto odstoupením se smlouva od počátku ruší.*

*Dále se smluvní strany dohodly na tom, že prodávající má právo odstoupit od uzavřené kupní smlouvy v případě nesplnění závazku žadatele k úhradě kteréhokoli dalšího splatného peněžitého závazku ve smyslu ustanovení kupní smlouvy řádně a včas, a to po poskytnutí náhradní lhůty k zaplacení ne kratší 5 dnů. Tímto odstoupením se smlouva od počátku ruší.*

#### **Čl. 4**

##### **Výhrada zpětné koupě**

1. *Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejším ujednání při této smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává Předmět koupě s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu koupě, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží své závazky uvedené níže v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku.*

2. *Kupující se zavazuje, že do 2 let od podpisu této kupní smlouvy bude vydáno platné povolení záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na Předmětu koupě a současně kupující ve stejné lhůtě zahájí stavební činnost. Pro případ, že ve sjednané lhůtě nebude vydáno povolení záměru znějící na kupujícího jako stavebníka a kupující nezahájí výstavbu rodinného domu na Předmětu koupě, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujícím, a to do 6 měsíců ode dne marného uplynutí lhůty pro splnění výše uvedených podmínek.*

3. *Kupující se dále zavazuje, že do 60 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na Předmětu koupě znějícího na kupujícího jako stavebníka předloží kupující prodávajícímu kopii kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bylo povoleno užívání stavby rodinného domu na Předmětu koupě, které bude opravňovat kupujícího k užívání rodinného domu na Předmětu koupě. Pro případ, že ve sjednané lhůtě kupující nepředloží prodávajícímu kopii kolaudačního rozhodnutí opravňujícího kupujícího k užívání rodinného domu na Předmětu koupě, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujícím, a to do 6 měsíců ode dne marného uplynutí lhůty pro splnění výše uvedené podmínky.*

4. *Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit u kupujícího písemnou formou s tím, že prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany kupujícího nebudou splněny podmínky uvedené v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku.*

5. *Kupující je povinen vrátit prodávajícímu Předmět koupě v původním stavu. Pokud vzniknou prodávajícímu náklady na uvedení Předmětu koupě do původního stavu, tyto náklady bude hradit kupující. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení Předmětu koupě ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.*

6. *Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k Předmětu koupě požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující.*

7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto:

*Prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu koupě nezatíženému jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Předmětu koupě je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch prodávajícího k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Předmětu koupě 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 Předmět koupě převedený prodávajícím v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k nemovitosti do katastru nemovitostí, nezatížený jakýmkoliv právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže 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.*

## **Čl. 5** **Předkupní právo**

1. **Smluvní strany se tímto dohodly na zřízení předkupního práva s věcnými účinky k převáděné nemovité věci, a to k:**
  - **pozemku parc. č. ...., o výměře ..... m<sup>2</sup>, označenému jako ....., nacházejícímu se v obci a k. ú. Lavičky, tj. jako věcného práva.**
2. **Kupující tímto zřizuje ve prospěch prodávajícího jako osoby předkupníka předkupní právo podle ustanovení § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. k:**
  - **pozemku parc. č. ...., o výměře ..... m<sup>2</sup>, označenému jako ....., nacházejícímu se v obci a k. ú. Lavičky, s věcnými účinky a předkupník Obec Lavičky toto předkupní právo ke shora uvedené nemovité věci přijímá.**
3. **Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek kupujícího pro případ, že by chtěl níže uvedený pozemek:**
  - **pozemek parc. č. ...., o výměře ..... m<sup>2</sup>, označený jako ....., nacházející se v obci a k. ú. Lavičky, jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve tento pozemek nabídnout ke koupi prodávajícímu jako předkupníkovi. V případě realizace tohoto předkupního práva Obcí Lavičky se cena pozemku stanoví jako kupní cena, za kterou byl pozemek podle této smlouvy prodán, která bude zvýšena o zhodnocení pozemku či snížena o případné znehodnocení pozemku. Hodnota zhodnocení či znehodnocení pozemku bude určena posudkem soudního znalce z oboru.**

*Náklady spojené s realizací předkupního práva předkupníkem (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u přísl. katastrálního úřadu apod.) nese povinný z předkupního práva.*

4. *Nabídne-li kupující shora uvedený pozemek prodávajícímu jako předkupníkovi ke koupi, je prodávající jako předkupník povinen sdělit kupujícímu do jednoho měsíce od doručení nabídky, že nabídku přijímá. Ve lhůtě tří měsíců od doručení nabídky je pak prodávající jako předkupník povinen zaplatit kupujícímu kupní cenu, jinak je kupující oprávněn převést pozemek třetí osobě.*

5. *Prodávající, tj. předkupník, nabývá oprávnění vyplývající z předkupního práva v souladu s touto smlouvou vkladem do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.*

6. ***Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se zřizuje na dobu určitou a to do doby zapsání rodinného domu (dokončené stavby) na touto smlouvou převáděném pozemku do příslušného katastru nemovitostí.***

7. *Předkupní právo zřizované účastníky touto smlouvou se zřizuje bezúplatně.*

## **Čl. 6**

### **Nabytí vlastnictví a další ujednání:**

1. *Prodávající tímto prohlašuje, že v době prodeje na převáděném pozemku neváznou žádná omezení vlastnického práva, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní závazky vůči třetím osobám.*

2. *Prodávající prohlašuje, že záměr obce prodat předmětný pozemek byl zveřejněn podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a při převodu obecního majetku byl zachován předepsaný zákonný postup. Prodej předmětného pozemku schválilo Zastupitelstvo obce Lavičky dne ..... svým usnesením č. ....*

3. *Vlastnické právo k převáděnému pozemku i oprávnění a povinnosti z něho vyplývající nabývá kupující vkladem vlastnického práva do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem na základě této smlouvy.*

4. *Kupující prohlašuje, že je mu znám stav převáděného pozemku a že ho v tomto stavu kupuje a přejímá.*

5. *Smluvní strany jsou po účinnosti smlouvy svými projevy vůle vázány až do rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.*

6. *Nebezpečí nahodilé zkázy a zhoršení věci přechází na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.*

7. *Tato smlouva poté, co kupující uhradí celou kupní cenu a smlouva tak nabyde účinnosti, bude prodávajícím předložena spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí.*

8. Smluvní strany se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost příslušnému katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad práv do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem podle této smlouvy mohl být povolen a proveden.

9. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad práv dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.

10. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu práv podle této smlouvy zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení tohoto vkladu a podat nový návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy. V opačném případě je ta smluvní strana, jež tuto povinnost poruší, povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50,-- Kč za každý den prodlení se splněním shora uvedeného závazku. Pro vyloučení pochybností smluvní strany tímto prohlašují, že zde uvedená smluvní pokuta plní sankční funkci.

11. Správní poplatek za vklad práv do katastru nemovitostí hradí kupující.

12. Kupující kupuje touto smlouvou převáděný pozemek za účelem výstavby rodinného domu, přičemž se zavazuje tuto výstavbu zahájit nejpozději do 2 let ode dne uzavření této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.

13. Za zahájení výstavby objektu bydlení na pozemku se pro účely těchto pravidel rozumí zahájení stavby dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

14. Odstoupení od smlouvy je platné a účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Obce Lavičky od kupní smlouvy kupujícímu. Odstoupením od kupní smlouvy se tato ruší od počátku a prodávající a kupující jsou povinni si vrátit vzájemně již poskytnutá plnění. V případě zvýšení či snížení hodnoty vráceného plnění bude toto zhodnocení či znehodnocení určeno posudkem soudního znalce z oboru. Náklady spojené s realizací odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího (zejména náklady spojené s vyhotovením posudku soudního znalce, správní poplatky spojené s řízením u příslušného katastrálního úřadu apod.) nese kupující.

15. Kupující je povinen v termínu nejpozději do dvou let od data uzavření této smlouvy předložit prodávajícímu pravomocné povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem povolující kupujícímu výstavbu rodinného domu na tuto smlouvou převáděném pozemku parc. č. .... v k. ú. Lavičky. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,-- Kč, která bude zvyšována o částku ve výši 20.000,-- Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním zde uvedené povinnosti kupujícího. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty kupujícímu, a to na účet sdělený v písemné výzvě. Pro vyloučení pochybností smluvní strany tímto prohlašují, že zde uvedená smluvní pokuta plní sankční funkci.

16. Kupující se zavazuje v termínu nejpozději do 60 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na Předmětu koupě znějícího na kupujícího jako stavebníka předložit prodávajícímu doklad prokazující zapsání

*dokončené stavby na Předmětu koupě do příslušného katastru nemovitostí a kolaudační rozhodnutí prokazující povolení užívání rodinného domu postaveného kupujícím na touto smlouvou převádném pozemku parc. č. .... v k. ú. Lavičky, vyhotovené podle příslušných právních předpisů. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,-- Kč, která bude zvyšována o částku ve výši 20.000,-- Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním zde uvedené povinnosti kupujícího. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty kupujícímu, a to na účet sdělený v písemné výzvě. Pro vyloučení pochybností smluvní strany tímto prohlašují, že zde uvedená smluvní pokuta plní sankční funkci.*

17. *Kupující potvrzuje, že se seznámil s územním plánem obce Lavičky vydaným ..... ze dne ....., č. j. .... a prostorovými regulativy a bere na vědomí, že jeho stavba, která bude realizována na Předmětu koupě bude postavena v souladu s uvedenými dokumenty.*

18. *Smluvní strany se dohodly, že prodávající má právo od této smlouvy odstoupit za podmínek stanovených zákonem. Dále má prodávající právo od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující v termínu nejpozději do 60 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na Předmětu koupě z nějícího na kupujícího nepředloží prodávajícímu doklad prokazující zapsání dokončené stavby na Předmětu koupě do příslušného katastru nemovitostí a kolaudační rozhodnutí prokazující povolení užívání rodinného domu postaveného kupujícím na touto smlouvou převádném pozemku parc. č. .... v k. ú. Lavičky, vyhotovené podle příslušných právních předpisů.*

19. *Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, že kupující nebude do 20 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí prokazujícího povolení užívání rodinného domu postaveného kupujícím na touto smlouvou převádném pozemku parc. č. .... v k. ú. Lavičky evidován k trvalému pobytu a dále nebude v předmětném rodinném domě postaveném na výše uvedeném převádném pozemku po dobu 10 let od vydání kolaudačního rozhodnutí evidován k trvalému pobytu (dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, v platném znění), je prodávající oprávněn požadovat po kupujícímu úhradu smluvní pokuty ve výši 500.000,-- Kč, která bude zvyšována o částku ve výši 20.000,-- Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním zde uvedené povinnosti kupujícího. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty kupujícímu, a to na účet sdělený v písemné výzvě. Pro vyloučení pochybností smluvní strany tímto prohlašují, že zde uvedená smluvní pokuta plní sankční funkci.*

20. *Výše smluvních pokut uvedených v této smlouvě jsou smluvními stranami považovány za přiměřené a neodporující dobrým mravům. Smluvní strany ujednávají, že výzva k úhradě smluvní pokuty bude odeslána doporučenou poštou na adresu kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Ujednáním smluvních pokut není dotčeno právo prodávajícího požadovat náhradu vzniklé škody.*

## **Čl. 7**

### **Vyznačení ve veřejném seznamu:**

*Příslušný katastrální úřad provede změny vyplývající z této smlouvy na LV pro obec a k. ú. Lavičky.*

**Čl. 8**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní.
2. Smlouva je sepsána ve ..... vyhotoveních, z nichž po jednom obdržela každá ze smluvních stran a jedno vyhotovení bude předáno s návrhem na vklad do veřejného seznamu Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Účinnosti tato smlouva nabývá teprve zaplacením celé dohodnuté kupní ceny ve výši .....,-- Kč (slovy: ..... korun českých) prodávajícímu v souladu s článkem 3. této smlouvy.
4. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy ji smluvní strany podepisují.

**V Lavičkách dne .....**

**Prodávající:**

**Kupující:**

.....  
**Obec Lavičky**  
**zastoupená starostou**  
**Janem Havelkou**

.....