

# Kupní smlouva č. 1/2021

## s výhradou práva zpětné koupě

uzavřená podle § 2079 a násl. ve spojení s ust. § 2128 a násl. a dále s ust. § 2135 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

Smluvní strany:

1. **obcí Červená Třemešná se sídlem obecního úřadu Červená Třemešná č.p. 47, PSČ 508 01, IČ 578291, za níž jedná starosta pan František Šeps,**  
na straně jedné jako prodávající (dále jen prodávající nebo obec)

a

2. **manželé pan a paní**  
na straně druhé jako kupující (dále jen kupující nebo strana kupující)

### I.

#### Prohlášení prodávající

1. Proávající je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem mj. nemovité věci – pozemku p.č. 98/27 orná půda v obci a kat. území Červená Třemešná.
2. Ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, je nemovitá věc – pozemek, zapsána na LV č. 10001, pro obec a kat. území Červená Třemešná.
3. Proávající prohlašuje, že pozemek p.č. 98/27 je dle platného územního plánu obce určen k zastavění a lze tedy na něm, za předpokladu splnění dalších zákonných požadavků, realizovat stavbu rodinného domu a případných doplňkových staveb.
4. Proávající prohlašuje, že na hranici pozemku p.č. 98/27 zajistil přivedení přípojek inženýrských sítí, ukončených ukončovacími prvky tj.:

- a) vodovodní přípojky PE 32 x 4,4
- b) kanalizace jednotná PP 10 DN 150 (na předčištěnou vodu)
- c) přípojky NN 240/400 V s jištěním 3x25 A, včetně příslušenství k umístění elektroměru.

### Článek 2.

#### Předmět smlouvy

1. Nemovitá věc – pozemek p.č. 98/27 orná půda, jak je popsán v čl. 1 této smlouvy, je dále označován též jen jako „**Předmět převodu**“.
2. Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k Předmětu převodu, včetně veškerého jeho příslušenství a součástí, z vlastnictví prodávající, do výlučného vlastnictví strany kupující, za účelem výstavby rodinného domu odpovídajícího regulativům prodávající určeného k trvalému bydlení strany kupující.
3. Podmínkou k uzavření této kupní smlouvy je přijetí závazku strany kupující, přihlásit se k trvalému pobytu v obci a setrvat v něm po dobu min. 5 let od dokončení stavby (prvního dne zahájení užívání stavby).

### **Článek 3. Projev vůle a kupní cena**

1. Prodávající prodává Předmět převodu, tedy nemovitou věc – pozemek p.č. 98/27 orná půda o evidované výměře 1.083 m<sup>2</sup> v obci a kat. území Červená Třemešná, straně kupující, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, jak sama předmětné nemovité věci držela a užívala, resp. držet a užívat byla oprávněna, a to za vzájemně dohodnutou a sazbě 000- Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH odpovídající kupní cenu 000000,-Kč (slovy: Kč), za kteroužto cenu strana kupující Předmět převodu, včetně všech jeho součástí a příslušenství, do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Strana kupující se dále zavazuje zaplatit prodávající částku 12.500,- Kč (vč. DPH, slovy dvanáctisícipětset Kč) za náhradu nákladů vynaložených obcí na osazení el. připojení jističem 3x 25 A.

### **Článek 4. Zaplacení kupní ceny**

1. Kupní cenu 00000,- Kč a částku 12.500,- Kč podle ust. čl. 3 odst. 2 této kupní smlouvy, celkem tedy částku 000000,- Kč, se strana kupující zavazuje zaplatit prodávající:

z vlastních prostředků, a to ve lhůtě nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne uzavření (podpisu) této kupní smlouvy, zaplatí částku .....,- Kč a to na účet prodávající č.ú. 23021541/0100

nebo

částku .....,- Kč zaplatí z úvěru poskytnutého mu úvěrující ..... bankou a.s. (na základě Smlouvy o úvěru) a to ve lhůtě nejpozději do 60 kalendářních dnů ode dne uzavření (podpisu) této kupní smlouvy a to na účet prodávající č. ú.23021541/0100

2. Smluvní strany s výše dohodnutým způsobem zaplacení kupní ceny bez výhrad souhlasí.
3. Pro případ prodloužení strany kupující se zaplacením částky 00000,- Kč řádně a včas, se podle ust. § 2001 obč.zákoníku sjednává právo prodávající od této smlouvy odstoupit.
4. Náklady spojené s převodem vlastnického práva spočívající v úhradě správního poplatku za vklad vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí hradí kupující.

### **Článek 5. Prohlášení smluvních stran**

1. Strana prodávající prohlašuje a odpovídá za pravdivost těchto prohlášení, tj. že:
  - a) na Předmětu převodu nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádné nedoplatky daní, správních poplatků nebo jiné dluhy, kromě věcného břemene pro ČEZ Distribuce a.s., - služebnosti vedení VN a NN, jako součásti distribuční soustavy a právu stavby, žádná jiná věcná břemena, předkupní práva, žádná zástavní práva ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob, např. práva plynoucí z pachtu, nájmu, podnájmu, užívání či obdobného právního vztahu k Předmětu převodu ani jiná práva či omezení, jež by straně prodávající bránila v nakládání s Předmětem převodu, dále za to, že vady, zatížení či omezení popsána v tomto bodě smlouvy nevzniknou ani do doby zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu převodu pro stranu kupující do katastru nemovitostí;

- b) ode dne podpisu kupní smlouvy neučiní nebo neumožní žádné právní úkony či jednání, kterými by právní či faktické postavení strany kupující k předmětné nemovitosti bylo nepříznivě dotčeno nebo omezeno;
- c) proti ní neprobíhá jakékoli soudní řízení či řízení před správním orgánem, které by se týkalo dispozičního práva k jeho majetku nebo by jinak ovlivňovalo jeho majetek,
- d) převodem se neporušuje žádné rozhodnutí soudu, rozhodčí nález, rozhodnutí správního orgánu ani jiná rozhodnutí, nařízení, příkazy a opatření obdobného charakteru, která by mohla mít za následek neplatnost převodu nemovitosti dle kupní smlouvy, nebo které by platnost takového úkonu mohlo zpochybnit či ohrozit.

**2. Strana kupující prohlašuje a odpovídá za pravdivost těchto prohlášení, tj., že:**

- a) byla prodávající řádně seznámena se stavem Předmětu převodu, že si Předmět převodu řádně osobně prohlédla, že se řádně seznámila s jeho stavebně-technickým stavem, že jej nabývá ve stavu, v jakém se Předmět převodu nachází v den podpisu této smlouvy, což stvrzuje podpisem této smlouvy;
- b) kupující strana stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 občanského zákoníku, seznámila s aktuálním stavem zápisu ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Jičín, a ve kterém je převáděná nemovitá věc zapsána, a že proti němu nevznáší žádné námítky;
- c) byla seznámena s regulativy prodávající obce pro výstavbu rodinných domů na předmětu převodu, tyto regulativy v písemném vyhotovení převzala a akceptuje je;

**3. Závazky strany kupující:**

- a) Strana kupující se zavazuje, že **do 2 let** ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, zajistí vydání stavebního povolení („Územní souhlas s provedením stavby“ nebo jiného, stavebním zákonem případně požadovaného rozhodnutí) pro stavbu rodinného domu odpovídajícího regulativům prodávající, které nabude právní moci, a zahájí jeho stavbu.
- b) Strana kupující se dále zavazuje, že nejpozději **do 5 let** ode dne právní moci stavebního povolení (Územního souhlasu s provedením stavby nebo jiného, stavebním zákonem případně požadovaného rozhodnutí), tedy nejpozději do 7 let ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, postaví na předmětu převodu rodinný dům odpovídající regulativům prodávající a zajistí do této doby vydání rozhodnutí o povolení trvalého užívání stavby („Ohlášení dokončené stavby“), které nabude právní moci, případně, pokud podle stavebně právních předpisů takové rozhodnutí nebude třeba, zahájí užívání stavby k trvalému bydlení (užívání).
- c) Kupující se zavazuje bez výhrad dodržet při výstavbě rodinného domu regulativy prodávající pro výstavbu rodinných domů na předmětu převodu, které v písemném vyhotovení převzala.
- d) Strana kupující se zavazuje, ve lhůtě **do 60 kalendářních dnů** ode dne právní moci rozhodnutí o povolení trvalého užívání stavby, resp. ve lhůtě **do 60 kalendářních dnů** ode dne zahájení užívání stavby k bydlení, přihlásit se k trvalému pobytu v obci a setrvat v něm po dobu min. 5 let.
- e) Kupující se zavazuje, že po skončení stavebních prací uvede případné škody na komunikaci nebo chodníku na vlastní náklady do předešlého stavu .

**Článek 6.  
Výhrada zpětné koupě**

- 1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen převést na požádání pozemek p.č. 98/27 orná půda, jako předmět převodu podle této smlouvy, prodávající za úplaty zpět. Kupující vrátí

prodávající věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícím kupní cenu, čímž budou vyrovnány i užitky z peněz, užitky z věci získané a plody z věci vytěžené. Závazek zřízený touto smlouvou v takovém případě zaniká vrácením věci a kupní ceny, a to okamžikem, který nastane později.

2. Právo výhrady zpětné koupě může prodávající uplatnit jen tehdy, nesplní-li kupující závazky sjednané v čl. 5, odst. 3, písm. a), b) a c) této smlouvy.
3. Právo žádat vrácení předmětu převodu (věci podle odst. 1) může prodávající vykonat ve lhůtě do 8 (slovy osmi) let ode dne uzavření této kupní smlouvy.
4. Právo výhrady zpětné koupě se ujednává jako právo věcné.
5. Neuplatní-li prodávající právo výhrady zpětné koupě, vydá o tom kupující jako straně povinné písemné potvrzení.
6. Prodávající se zavazuje, že po uplynutí doby sjednané pro uplatnění práva zpětné koupě, poskytne kupujícímu veškerou součinnost nutnou k výmazu práva z veřejného seznamu - katastru nemovitostí. Pro případ porušení této povinnosti se zavazuje nahradit kupujícímu veškeré účelně vynaložené náklady, které by mu v důsledku takového porušení vznikly.

### **Článek 7.**

#### **Utvrzení závazků**

1. Pro případ nesplnění byť jen jedné z podmínek uvedených v čl. 5, odst. 3, písm. a), b), c) a d) z důvodu ležícím na straně strany kupující, se smluvní strany dohodly, že straně prodávající vzniká právo na zaplacení a straně kupující povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč (slovy dvěšředesáttisíc korun českých).
2. Kupující je povinen zaplatit smluvní pokutu i v případě, že předmět převodu zcizil a smluvní podmínky uvedené v čl. 5, odst. 3, písm. a), b), c) a d) této smlouvy nesplnil ani nový vlastník nebo v případě, že předmět převodu s dokončenou stavbou pronajal a nájemce (nájemci) nesplnil podmínku přihlášení se k trvalému pobytu v obci a setrvání v něm po dobu min. 5 let.
3. Té ze stran, která neporušila ustanovení čl. 11, odst. 2 této smlouvy, vzniká vůči druhé straně právo na zaplacení smluvní pokuty v částce 10.000,- Kč (slovy deset tisíc Kč).
4. Strana kupující se zavazuje zaplatit prodávající sjednanou smluvní pokutu nejpozději do patnácti dnů ode dne, kdy bude k zaplacení této smluvní pokuty prodávající vyzván.

### **Článek 8.**

#### **Souhlas zastupitelstva obce s převodem**

K platnosti této smlouvy je podle ust. § 85 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) třeba rozhodnutí obecního zastupitelstva a podle ust. § 39 odst. 1 téhož zákona bylo třeba záměr obce vyvěsit na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce. K vyvěšení záměru a informace pro občany veřejnou vyhláškou došlo dne ..... a k sejmutí této vyhlášky došlo dne.....

O souhlasu s převodem předmětu převodu (nemovité věci – pozemku) rozhodlo obecní zastupitelstvo dne ..... Jsou tak pro převod nemovité věci – pozemku, splněny zákonné podmínky zákona o obcích.

### **Článek 9.**

#### **Podání návrhu na zápis vkladu vlastnického práva**

1. Smluvním stranám je známo, že vlastnické právo na základě této smlouvy nabude kupující vkladem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou ke dni, ke kterému

bude návrh na vklad doručen pracovišti katastrálního úřadu. Strany smlouvy tak udělují svůj souhlas s tím, aby katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva k Předmětu převodu v souladu s touto smlouvou. Právní účinky práva zpětné koupě vzniknou rovněž vkladem práva do katastru nemovitostí. Do té doby jsou strany této smlouvy svými smluvními projevy vázány.

2. Dohodou stran se sjednává, že návrh na vklad vlastnického práva a práva zpětné koupě do veřejného seznamu - katastru nemovitostí podle této smlouvy, který podepsaly současně se smlouvou, předá ke vkladu strana prodávající, a to ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne úplného zaplacení kupní ceny.

#### **Článek 10.**

##### **Předání předmětu převodu**

1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět převodu bude straně kupující fakticky (fyzicky) předán ve lhůtě do deseti pracovních dnů ode dne, kdy prodávající obdrží rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy pro kupující. O předání bude proveden písemný protokol o odevzdání a převzetí předmětu převodu, který se smluvní strany zavazují podepsat.
2. Dnem převzetí předmětu převodu přejde nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu na kupující. Současně na kupující přechází povinnost úhrady nákladů spojených s jeho vlastnictvím a užíváním.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud kupující ve lhůtě nepřevzme protokolárně předmět převodu, považuje se předmět převodu za řádně předaný uplynutím posledního dne lhůty.

#### **Článek 11.**

##### **Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany se pro případ, že nedojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupující do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, zavazují, že do 10 pracovních dnů ode dne zamítnutí návrhu na vklad či zastavení řízení ve věci návrhu na povolení vkladu vlastnického práva jakož i práva zpětné koupě, uzavřou za stejných podmínek novou kupní smlouvu (se smlouvou o právu zpětné koupě), která splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Ke shora uvedenému se strany zavazují poskytnout si neprodlenou součinnost na výzvu druhé strany.
2. V případě prodlení jedné ze stran s poskytnutím takové součinnosti delším 20 pracovních dnů má strana, která není v prodlení, nárok na smluvní pokutu a zároveň má nárok od této smlouvy odstoupit. Nebude-li vklad vlastnického práva dle této smlouvy katastrálním úřadem povolen ani do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, přestože si strany potřebnou součinnost popsanou shora poskytnou, má kterákoliv ze stran právo od této smlouvy odstoupit.
3. Veškerá korespondence mezi stranami bude zasílána na adresy v České republice uvedené v záhlaví této smlouvy formou doporučených dopisů nebo elektronicky. Za okamžik doručení jakéhokoliv oznámení dle této smlouvy se považuje i okamžik odmítnutí převzetí zásilky adresátem nebo i uplynutí lhůty 10 dnů ode dne uložení zásilky na poště.

#### **Článek 12.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato kupní smlouva je uzavřena ve třech stejnopisech s platností originálu; jeden obdrží prodávající, jeden kupující, a jeden stejnopis bude tvořit přílohu návrhu na vklad práva do veřejného seznamu.

Smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly. Dále prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto ji opatřují svými vlastnoručními podpisy.

V Červené Třemešné dne

Prodávající:

Kupující:

---

František Šeps - starosta  
(podpisový vzor založen na KÚ)

---