

# KUPNÍ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPEŘ, ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ, PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

uzavřená podle ustanovení § 2079, § 2135, § 1761, § 2140  
zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami  
(dále jako „*kupní smlouva*“)

1. **Obec Předklášteří**  
se sídlem nám. 5. května 1390  
666 02 Předklášteří  
IČ: 00365416

*na straně jedné  
dále jen jako „prodávající“*

a

2. **Jméno a příjmení** \_\_\_\_\_  
r.č. \_\_\_\_\_  
bytem \_\_\_\_\_

*na straně druhé  
dále jen jako „kupující“*

## Článek I. Předmět převodu

1. Proávající prohlašuje, že jí náleží pozemek parc. č. .... orná půda, o výměře..... ( v obci a katastrálním území Předklášteří (*dále jen „předmět převodu“*)).
2. Kupující bere na vědomí, že předmět převodu je určen v souladu s Územním plánem obce Předklášteří v platném znění, pro individuální rodinnou výstavbu. Ke dni uzavření této smlouvy je předmět převodu bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, bez inženýrských sítí (řad splaškové kanalizace, vodovodní řad, plyn, síť NN, SEK), jejichž povolení a vybudování bude zajišťovat za níže uvedených podmínek prodávající obec Předklášteří, a to zcela na svoje náklady.

## Článek II. Kupní cena

1. Proávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu, blíže popsáný v čl. I této smlouvy, a to včetně všech součástí a příslušenství, za dohodnutou kupní cenu ve výši \_\_\_\_\_Kč za1 m<sup>2</sup>, to je za celkovou cenu ve výši ..... KČ včetně DPH (**slovy: \_\_\_\_\_ korun českých**) (**dále jen „kupní cena“**) do jeho vlastnictví. (BUDE DOPLNĚNO - majetkový režim bude upraven dle požadavku kupujících – výlučné vlastnictví, podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů).
2. Obec Předklášteří prodejem předmětu převodu vyjadřuje svůj zájem výrazně podpořit individuální rodinnou výstavbu, udržet, popřípadě zvýšit počet obyvatel obce Předklášteří, vytvořit možnost bydlení zejména pro mladé rodiny s dětmi a pro nastupující generaci, aby nedocházelo k jejich odchodu

z obce z důvodu nedostatku bydlení v obci. Tyto cíle považuje Obec Předklášteří, jakožto prodávající, za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Tyto cíle převažují nad prvotním příkazem zákona, kterým je hospodárnost. Prodávající v tomto případě sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle. Kupní cena je stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného znaleckou kanceláří Ing. Jana Nawrathová, IČO 87210827, se sídlem Havlíčkova 508/33, 664 34 Kuřim, znalec jmenovaný rozhodnutím předsedou Krajského soudu v Brně za dne 12. 12. 2014, č.j. Spr 702/2014-35 v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, číslo posudku č. 434-54/20022 ze dne 2.9. 2022. Obec Předklášteří předmět převodu pro výstavbu RD neprodává za nejvyšší učiněnou nabídku, ale za cenu pevně stanovenou, a to v částce .....Kč včetně DPH za 1 m<sup>2</sup> předmětu převodu, v souladu se shora uvedeným znaleckým posudkem. Cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku je stanovena za předpokladu plného zasíťování pozemků a vybudování komunikace do dne 30.12.2024.

3.Kupující shora uvedený předmět převodu přijímá do svého výlučného vlastnictví za takto dohodnutou kupní cenu.

3. **Kupující uhradil první část kupní ceny ve výši 100 000 Kč na účet prodávajícího před uzavřením této smlouvy, jako tzv. kauci. Kauce se započítává na úhradu první části kupní ceny za předmět převodu.**
4. **Kupující se zavazuje uhradit zbývající část kupní ceny ve výši .....nejpozději do 120 (slovy: jedno sto dvaceti dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet prodávající č. účtu 28820641/0100, vedený u Komerční banky, a.s. s tím, že jako VS platby uvede rodné číslo kupujícího a do poznámky pro příjemce platby uvede parcelní číslo předmětu převodu.**
5. Prodávající se zavazuje ve lhůtě nejpozději do 30 dnů od připsání kupní ceny na účet prodávajícího podat prostřednictvím zmocněnce u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva včetně souvisejících zápisů vyplývajících z této smlouvy, jehož přílohou je kupní smlouva.
6. Nedojde-li k úhradě kupní ceny ani do 21 dnů ode dne uplynutí lhůty dle článku II. odstavce 5. této smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 30-ti dnů ode dne doručení vyrozumění o odstoupení od této smlouvy kupujícímu. Na úhradu smluvní pokuty je oprávněn prodávající jednostranně započíst kupujícím složenou kauci před podpisem této smlouvy ve výši 100 000 Kč, s čímž kupující výslovně souhlasí a dává tímto souhlas k jednostrannému započtení.

### **Článek III. Prohlášení a závazky prodávajícího**

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, zástavními právy, věcnými břemeny, či dalšími právy, včetně předkupních práv, nájmu a jakýchkoli jiných práv ve prospěch třetích osob;
  - b) mu nejsou známy restituční nároky třetích osob, jiná osoba neuplatnila své vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem;
  - c) mu ke dni podpisu této smlouvy není známo, že by na majetek obce či proti majetku obce bylo vedeno exekuční, vykonávací či insolvenční řízení a nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly;
  - d) žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevodil ani nezatížil prodávané pozemky a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu

na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní;

- e) nezamlčel žádné vady předmětu převodu, na které je povinen upozornit;
  - f) že neuzavřel nájemní nebo jinou obdobnou smlouvu, na základě které, by vzniklo třetí osobě užívací právo k předmětu převodu či jeho části.
2. Ukáží-li se některá prohlášení prodávajícího uvedená v čl. I jako nepřesná či nepravdivá a prodávající tyto vady neodstraní ani v přiměřeně dodatečné lhůtě, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a náleží mu náhrada škody, která mu v důsledků nepravdivého prohlášení prodávajícího vznikla. Kupující má v tomto případě nárok na smluvní pokutu dle článku VIII. odst. 9 této kupní smlouvy.
3. **Závazek k vybudování inženýrských sítí prodávajícím do dne 31. 12. 2024.** Prodávající se zavazuje, že nejpozději do dne 31. 12. 2024 bude možné předmět převodu napojit na inženýrské sítě (řad splaškové kanalizace, vodovodní řad, plyn, síť NN, SEK), které budou vybudovány na náklady prodávajícího a zkolaudovány v tomto termínu, a to tak aby kupující mohl realizovat odběr prostřednictvím příslušných správců sítí.

Přípojky vody. Přípojky vody pro rodinné domy budou povolovány společně s jednotlivými rodinnými domy v samostatném řízení a nejsou řešeny v této části dokumentace. Pro umístění vodoměrů bude u každého RD na pozemku stavebníka umístěna vodoměrná šachta. Napojení přípojky na vodovod bude navrtávacím pasem.

Přípojky kanalizace. Součástí návrhu splaškové kanalizace je i umístění a vzorové řešení přípojek splaškové kanalizace pro jednotlivé stavební pozemky. Pro napojení přípojek rodinných domů budou na stokách vysazeny odbočky DN 250/150. Přípojky budou provedeny z kameniny DN150 a budou ukončeny plastovou revizní šachtou DN400 na stavebním pozemku ve vzdálenosti cca 1,0 m od jeho hranice.

Přípojka elektřiny. Připojení k distribuční soustavě NN bude umístěno na hranici pozemku ve sdruženém přípojkovém pilíři. Osazení elektroměru si zajistí vlastník pozemku po uzavření smlouvy o odběru s příslušným dodavatelem.

Prodávající jako žadatel již na základě smlouvy o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí č. smlouvy 9001757381, č. smlouvy 9001757381, ze dne 15. 10. 2020, uzavřené s provozovatelem distribuční soustavy E.ON Distribuce, a.s., se sídlem F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, IČ: 28085400, uhradil provozovateli náklady spojené se zajištěním požadovaného příkonu pro následné připojení k distribuční soustavě za účelem odběru elektřiny pro odběrná místa. Náklady, které prodávající jako žadatel již vynaložil, činily 500,- Kč za 1 kW rezervovaného příkonu a budou uhrazeny za podmínek uvedených v článku IV. odst. 2 písm. d) této kupní smlouvy.

Přípojka plynu. Přípojka plynu bude ukončena na hranici pozemku v přípojkovém pilíři, který bude součástí oplocení pozemku.

Přípojka SEK. Přípojka SEK bude ukončena v zemi komoře na hranici pozemku.

Kupující jako vlastník předmětu převodu bude moci tyto inženýrské sítě užívat v rozsahu odpovídajícím potřebě předmětu převodu, aniž by komukoliv musel poskytovat jakoukoliv odměnu za jejich existenci (zejm. odměnu za služebnost inženýrské sítě).

Lhůtu k vybudování inženýrských sítí do dne 31. 12. 2024 je možné jednostranně ze strany prodávajícího prodloužit pouze ze závažných důvodů, které objektivně znemožňují realizaci závazku prodávajícího včas. Tyto důvody musejí být přesně specifikovány a písemně oznámeny kupujícímu bezodkladně poté, co se o nich prodávající dozvěděl.

Prodávající se zavazuje nejpozději do 31. 01. 2025 k výzvě kupujícího písemně doložit splnění svého shora uvedeného závazku.

Vybudované a zkolaudované přípojky ke shora uvedeným inženýrským sítím se prodávající zavazuje bezúplatně (darem) převést na kupujícího ve lhůtě nejpozději do 120 dní ode dne jejich kolaudace a kupující se zavazuje vybudované a zkolaudované přípojky ke shora uvedeným inženýrským sítím převzít. Obě strany se zavazují si poskytnout veškerou nezbytnou součinnost za účelem bezúplatného převodu přípojek ke shora uvedeným inženýrským sítím do vlastnictví kupujícího, a to ve lhůtě do 120 dní od jejich kolaudace.

4. **Závazek prodávajícího k vybudování dopravní infrastruktury do dne 31. 12. 2024.**

Prodávající se zavazuje nejpozději do 31. 12. 2024 vybudovat a zkolaudovat technickou infrastrukturu v obci Předklášteří v lokalitě označené Územním plánem obce Předklášteří v platném znění jako Z 10 (nazývané jako „Pod Horou“), a to včetně veřejného osvětlení a veřejně přístupných komunikací v celé lokalitě Pod Horou.

Lhůtu k vybudování dopravní infrastruktury do dne 31. 12. 2024 je možné jednostranně ze strany prodávajícího prodloužit pouze ze závažných důvodů, které objektivně znemožňují realizaci závazku prodávajícího včas. Tyto důvody musejí být přesně specifikovány a písemně oznámeny kupujícímu bezodkladně poté, co se o nich prodávající dozvěděl.

5. **Závazek prodávajícího k vybudování sjezdu k hranici předmětu převodu do dne 31. 12. 2024.**

Prodávající se zavazuje k předmětu převodu na svoje náklady vybudovat sjezd (o šířce 5 m, s podélným sklonem do 8,3 %) z místní veřejné komunikace, přičemž kupující a další osoby určené kupujícím budou mít neomezenou možnost tento sjezd užívat za účelem přístupu k předmětu převodu, aniž by museli za toto užívání komukoliv poskytovat jakoukoliv odměnu (dále jen „sjezd“).

Sjezd bude řešen z betonové dlažby, lemovaný betonovými obrubníky, ukončený na hranici parcely provizorním betonovým obrubníkem. Budoucí vjezdová brána na parcelu nesmí být překážkou provozu na veřejném prostranství (chodník, komunikace). Blíže v územní studii pro lokalitu pod Horkou v obci Předklášteří.

Lhůtu k vybudování sjezdu do dne 31. 12. 2024 je možné jednostranně prodávajícím prodloužit pouze ze závažných důvodů, které objektivně znemožňují realizaci závazku prodávajícího včas. Tyto důvody musejí být přesně specifikovány a písemně oznámeny kupujícímu bezodkladně poté, co se o nich prodávající dozvěděl.

6. **Kauce za povolení k užívání sjezdu ve výši 100 000 Kč.**

Z důvodu právní jistoty a finančního krytí možných budoucích škod na sjezdu z místní veřejné komunikace k předmětu převodu, způsobené kupujícím (stavebníkem) při provádění stavby rodinného domu, se kupující zavazuje před započatím stavební činnosti uhradit kauci ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), splatnou do tří dnů ode dne převzetí sjezdu, na účet prodávajícího č. účtu 2400543150/2010, vedený u Fio banky, a.s., s tím, že jako VS platby uvede rodné číslo kupujícího a do poznámky pro příjemce platby uvedeno slovo kauce a parcelní číslo předmětu převodu. O předání a převzetí sjezdu bude sepsán předávací protokol. Kauce nebude úročena. Po povolení užívání stavby ze strany stavebního úřadu bude sjezd protokolárně předán bez zbytečného odkladu zpět prodávajícímu jakožto jejímu správci. Při převzetí sjezdu bez výhrad bude kauce vrácena do tří dnů kupujícímu, bezhotovostně na účet, ze kterého byla kauce hrazena. V případě, že kupující nepředá sjezd v původním stavu (s přihlédnutím k běžnému zanedbatelnému opotřebení) a sjezd bude vyžadovat opravu, vyzve prodávající kupujícího k nápravě tohoto stavu. Pokud kupující nápravu provede a předá komunikaci správci bez námitek, bude mu kauce vrácena do tří dnů od takového předání a převzetí. Pokud kupující neuvede sjezd v dohodnutém termínu do původního stavu, dává tímto předchozí výslovný souhlas prodávajícímu jakožto správci k použití kauce k úhradě nákladů opravy komunikace. Po skončení opravy vyúčtuje správce vratnou kauci a případný její zůstatek vrátí do tří dnů od provedení vyúčtování kupujícímu.

## Článek IV. Prohlášení a závazky kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že:
  - a) že se důkladně seznámil se zněním záměru prodeje pozemků, který byl vyvěšen dne 30.11. 2022 na úřední desce prodávajícího a s podmínkami prodeje předmětu převodu.
  - b) je mu dobře znám stav, umístění, kultura a druh pozemku tvořícího předmět převodu, jejichž vlastníkem se stane na základě této smlouvy, že si tento pozemek tvořící předmět převodu důkladně prohlédl, a že je ve stavu ke dni podpisu této smlouvy do svého vlastnictví přijímá.
  - c) se důkladně seznámil s Územním plánem obce Předklášteří v platném znění a s územní studií Předklášteří "LOKALITA Z10", zpracovanou projektantkou Ing. arch. Michaelou Jandovou ČKA 02726 – A.O, KUBE s.r.o., IČ: 282 61 950, Horova 68, 616 00 Brno, registrační číslo studie 973891950120 (dále jen „územní studie“), která poskytuje neopominutelný podklad pro stavebníka (projektanta) při návrhu objektu a rozhodnutí stavebního úřadu, závazné stanovisko souladu s územním plánem dle §96b zák. 183/2006 Sb. (stavební zákon).
  - d) bere na vědomí, že je povinen pro realizaci stavby rodinného domu zajistit rozhodnutí o vyněti pozemku ze zemědělského půdního fondu, zaplatit za něj odvod a zajistit si veřejnoprávní povolení stavby. Prodávající jako vlastník budoucí komunikace a některých inženýrských sítí mu v tom poskytne potřebnou součinnost.
2. Kupující se zavazuje, že:
  - a) umožní přes předmět převodu nezbytné přejezdy stavebních strojů v souvislosti s výstavbou technické a dopravní infrastruktury v rozsahu 10 metrů od uliční čáry a s tím související nezbytné hrubé terénní úpravy (tzv. HTÚ), a to na dobu určitou do dne kolaudace technické a dopravní infrastruktury, a to bez nároku na jakoukoliv finanční odměnu či jakékoliv protiplnění. V rámci realizace projektu „Veřejná prostranství Pod Horkou“ může na předmětu převodu docházet k drobným úpravám nivelety terénu, které se kupující zavazuje strpět. Tyto úpravy nivelety souvisí s nezbytnými přípravnými a realizačními pracemi jako je například skrývka ornice, provádění přípojek inženýrských sítí, dopravního napojení, dále provádění komunikací, výsadby zeleně. Kupující se zavazuje umožnit prodávajícímu tyto drobné úpravy, které jsou nezbytným předpokladem pro realizaci projektu „Veřejná prostranství Pod Horkou“ a zavazuje se v nezbytném rozsahu poskytnout veškerou potřebnou součinnost, a to bez nároku na jakoukoliv finanční odměnu či jakékoliv protiplnění.
  - b) na své náklady osadí odvodňovací žlab zaústěný do retence na předmětu převodu tak, aby dešťové vody ze zpevněných ploch neztékaly na veřejné prostranství.
  - c) likvidace dešťových vod ze zastavěných i nezastavěných částí předmětu převodu bude zajištěna v rámci předmětu převodu. U každého domu bude navržena akumulací nádrž o obsahu cca 4,0 m<sup>3</sup> s přepadem do vsakovacího objektu. Zadržaná dešťová voda bude využita pro závlaku travnatých ploch.
  - d) uhradí náklady spojené s prodejem předmětu převodu, tj. poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (2 000 Kč), poměrné náklady za právní služby (13 000 Kč), poměrné náklady na geodetické práce (3 000 Kč), náklady spojené se zajištěním požadovaného příkonu pro následné připojení k distribuční soustavě za účelem odběru elektřiny pro odběrná místa v rozsahu ve výši 12 500 Kč – 16 000 Kč , a to v celkové konečné částce 30 500 Kč až 34 500 Kč, která mu bude ze strany Obce Předklášteří vyúčtována do 30 – ti dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí do katastru nemovitostí. Tyto náklady nejsou součástí kupní ceny.
  - e) převede na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči prodávajícímu, které vyplývají z této kupní smlouvy.
3. Kupující se zavazuje, že:

- a) že do 66 (slovy: šedesáti šesti) měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy, jako stavebník zajistí vydání rozhodnutí, případně souhlasu, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání stavby rodinného domu umístěného na předmětu převodu.
- b) po dobu 10 let ode dne, kdy bude provedeno ohlášení dokončení stavby rodinného domu na předmětu převodu na příslušný stavební úřad a přiděleno číslo popisné, bude kupující přihlášen k trvalému pobytu na adrese dokončeného rodinného domu.
- c) vybudovaný rodinný dům na předmětu převodu nebude využíván za účelem podnikatelské činnosti, jako je provozování ubytovací či jiné obdobné podnikatelské činnosti, tím je myšleno mj. např. krátkodobé ubytování prostřednictvím Airbnb, Booking či jiné podobné platformy.

## **Článek V. Výhrada zpětné koupě**

1. **Kupující se zavazuje, že do 30 (slovy: třiceti) měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy mu bude jakožto stavebníkovi vydáno pravomocné stavební (společné) povolení či mu bude vydán souhlas s provedením ohlášené stavby (resp. společný územní souhlas s ohlášením) a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností.** Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, a to do 1 roku od překročení této lhůty ze strany kupujícího a současně má prodávající nárok na úhradu smluvní pokuty za porušení této povinnosti kupujícího dle článku VII. odst. 3 této smlouvy. Stavební činností se rozumí stavební práce včetně montážní činnosti, jejímž účelem je realizace stavby rodinného domu. O zahájení stavební činnosti bude sepsán protokol, který bude přílohou návrhu na výmaz výhrady práva zpětné koupě z katastru nemovitostí vkladem.
2. Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné. Současně žádají, aby katastrální úřad provedl patřičný zápis v katastru nemovitostí. Prodávající prodává předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu převodu, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, poníženu o náklady související s uzavřením nové kupní smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený shora v článku V. odst. 1 kupní smlouvy. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět zpětného prodeje v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení předmětu zpětného prodeje ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.
3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího.
4. **Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě dle článku V. odst. 2 této smlouvy zaniká dnem faktického započetí stavebních činností podle pravomocného stavebního (společného) povolení či souhlasu s provedením ohlášené stavby (resp. společného územního souhlasu s ohlášením).** Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání potřebných listin apod., ponese kupující. Prodávající se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost ke splnění tohoto závazku. O zahájení stavební činnosti bude sepsán oběma stranami protokol, který bude přílohou návrhu na výmaz výhrady práva zpětné koupě z katastru nemovitostí vkladem.
5. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
6. Výhrada zpětné koupě podle této smlouvy se realizuje tak, že prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětu převodu nezatíženému jakýmkoli 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 převodu je ze strany

kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vrácení nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu prodeje na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávající bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět převodu v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 30-ti kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí. V případě, že k předmětu převodu 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.

7. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně.

## **Článek VI. Předkupní právo**

1. Prodávající a kupující v souladu s ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, sjednávají předkupní právo k předmětu převodu, jako právo věcné pro prodávajícího, pro případ, že by Kupující chtěl předmět převodu, případně i s rozestavěnou stavbou, převést dalšímu zájemci, a to na dobu určitou - dobu 10 let ode dne ode dne, kdy nastaly právní účinky vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Obsahem tohoto předkupního práva je povinnost kupujícího, tedy povinného, nabídnout předmět převodu ke koupi nejprve prodávajícímu, tedy oprávněnému, v případě prodeje nebo jakéhokoliv jiného převodu předmětu převodu třetí straně, tedy koupěchtivému.
3. Prodávající bezúplatně zřízení předkupního práva k předmětu převodu ve svůj prospěch přijímá.
4. Nabídka k realizaci předkupního práva musí být učiněna kupujícím písemně a doručena prodávajícímu. Vyjádření prodávajícího k nabídce musí být rovněž písemné a musí být doručeno kupujícímu. Pokud prodávající uplatní toto předkupní právo, je kupující povinen uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu na předmět převodu, včetně všech součástí, která bude obsahově koncipována stejně jako tato, a to do 90 (devadesáti) dnů poté, co prodávající přijme nabídku kupujícího na koupi předmětu převodu. Kupní cena za Nemovitost je dohodnuta ve stejné výši jako je stanovena kupní cena v článku II. odst. 1 této kupní smlouvy, přičemž nabídka bude navýšena o hodnotu rozestavěné stavby, která bude oceněna znaleckým posudkem.
5. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo dle článku VI. odst. 1 této smlouvy zaniká dnem vydání rozhodnutí, případně souhlasu, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání stavby rodinného domu umístěného na předmětu převodu. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání potřebných listin apod., ponese kupující. Prodávající se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost ke splnění tohoto závazku.
6. Smluvní strany tímto žádají katastr nemovitostí, aby toto předkupní právo zapsal do evidence katastru nemovitostí jako právo věcné.
7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

## **Článek VII. Zákaz zcizení a zákaz zatížení**

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující není oprávněn předmět převodu zcizit (úplatně či bezúplatně převést na jiného) a zatížit bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Zákaz zcizení a zákaz zatížení předmětu převodu se sjednává jako právo věcné s účinky vůči kupujícímu i všem budoucím vlastníkům předmětu převodu.
2. **Zákaz zcizení a zákaz zatížení předmětu převodu se sjednávají na dobu určitou, a to do dne faktického započetí stavebních činností na předmětu převodu dle pravomocného souhlasu s ohlášením stavby, či pravomocného stavebního povolení, kde jako stavebník bude vystupovat kupující.** Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující. Stavební činností se rozumí stavební práce včetně montážní činnosti, jejímž účelem je realizace stavby rodinného domu. Faktické započetí stavebních činností a zánik zákazu zcizení a zatížení bude potvrzeno prodávajícím a kupujícím na souhlasném prohlášení, které bude tvořit přílohu k návrhu na výmaz zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany tímto žádají katastr nemovitostí, aby toto právo zákazu zcizení a zatížení zapsal do evidence katastru nemovitostí jako právo věcné.
4. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

## **Článek VIII. Smluvní pokuty**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30% (slovy: třicet procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 3. písm. a) této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 3. písm. b) této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 3. písm. c) této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 15 % (slovy: patnáct procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. V. odst. 1 této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30 % (slovy: třicet procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující poruší závazek z předkupního práva nebo nezcizit bez předchozího souhlasu prodávající ve smyslu čl. VI. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30 000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých), pokud kupující nedodrží závazek uhradit před započítáním stavební činnosti kauci ve prospěch prodávající dle čl. III. odst. 6 této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), pokud kupující nedodrží svůj závazek dle čl. IV. odst. 2 písm. a), b) a c), e) této smlouvy.



8. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5% denně z dlužné částky dle čl. IV. odst. 2 písm. d) této smlouvy, pro případ prodlení se splněním své povinnosti uhradit celkové náklady spojené s prodejem předmětu převodu.
9. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč denně za každý den prodlení se splněním povinnosti kupujícího uhradit před započítáním stavební činnosti kauci ve prospěch prodávajícího dle čl. III. odst. 6 této smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), pokud se ukáže jako nepravdivá ujednání uvedená v článku III. odst. 1 této smlouvy a prodávající tyto vady neodstraní ani v přiměřeně dodatečně lhůtě.
11. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30 % (slovy: třicet procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující poruší závazek předmět převodu nezatížit nebo nezczít bez předchozího souhlasu prodávající ve smyslu čl. VII. této smlouvy.
12. Za den dokončení výstavby rodinného domu je považován den, kdy bylo ohlášeno dokončení stavby rodinného domu příslušnému stavebnímu úřadu a požádáno o přidělení čísla popisného.
13. Smluvní pokuty sjednané v tomto článku je kupující povinen zaplatit vždy do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení jejich vyúčtování, a to na účet obce Předklášteří číslo účtu 28820641/0100, vedený u Komerční banky.

#### Článek IX.

##### **Ujednání o podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. Předání předmětu převodu.**

1. Smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že do této doby jsou svými projevy vázány.
2. Návrh na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající prostřednictvím zmocněnce do 30- ti dnů ode dne úhrady celé kupní ceny na účet prodávajícího. **Smluvní strany se dohodly, že do doby úhrady celé kupní ceny na účet prodávajícího budou uzavřené kupní smlouvy v dispozici prodávajícího. Smluvní strany udělují touto smlouvou PLNOU MOC ke všem právním jednáním v řízení u příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práva vlastnictví a souvisejících zápisů dle této smlouvy Mgr. Ivaně Kadlecové, advokátce, sídlem Praha 1, Pařížská 204/21, ev. č. u ČAK 13487.**
3. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen.
4. Pokud by tato smlouva pro nesprávnost, nejasnost nebo formální nedostatek byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitým věcem do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do deseti dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí novou smlouvu o prodeji a koupi nemovité věci ve znění, ve kterém budou odstraněny namítané nesprávnosti, nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Tím však nemůže být dotčena sjednaná výše kupní ceny.

#### Článek X.

##### **Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, které všechny mají povahu originálu, z nichž jedno vyhotovení bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení kupující.
2. Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.
4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Kupující prohlašuje, že se pečlivě seznámil se záměrem prodeje stavebních pozemků pro individuální rodinnou výstavbu, který byl schválen zastupitelstvem obce Předklášteří dne 24. 11. 2022 č. usnesení 169/2022 v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**záměr**“) a podpisem této kupní smlouvy souhlasí s podmínkami pro nabytí vlastnického práva k předmětu převodu do svého vlastnictví dle této smlouvy a záměru.
7. V souladu s ustanovením § 39 odst. 1 a § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, je tato smlouva opatřena touto doložkou, ze které vyplývá, že byly naplněny podmínky pro platnost příslušného právního jednání dle této smlouvy (tj. předchozí zveřejnění záměru právního jednání a následný souhlas orgánu obce). Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Zastupitelstva Obce Předklášteří přijatém na jeho veřejném zasedání zastupitelstva Obce Předklášteří konaném dne 24.11.2022 pod usnesením č.169/2022. Záměr právního jednání podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Předklášteří dne 30. 11. 2022 a z úřední desky sejmuto dne 15.12.2022 v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „**úřední deska**“).

V Předklášteří dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Obec Předklášteří**  
MgA. Petra Bendová, prodávající

V Předklášteří dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
kupující