

## **KUPNÍ SMLOUVA**

### **S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPEŘ A ZÁKAZEM ZATÍŽENÍ A ZCIZENÍ**

dle ustanovení § 2079 a násl., ustanovení § 2135 a násl. a ustanovení § 1761 zákona

č. 89/2012, občanský zákoník

-dále též „kupní smlouva“-

#### **I.**

##### **Předmět převodu**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. .... o výměře .....

m2, ....., -dále též „nemovitost“-

2. Nemovitost je zapsána na LV č. 1 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, k.ú. Jívoví, obec Jívoví, okres Žďár nad Sázavou.

#### **II.**

##### **Kupní cena**

Prodávající prodává touto kupní smlouvou nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy, a to se všemi součástmi, příslušenstvím tak, jak tato nemovitost stojí a leží, za dohodnutou kupní cenu v celkové výši .....-- Kč (slovy: ..... korun českých) kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví. Kupující prohlašuje, že nemovitost za dohodnutou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje.

Smluvní strany potvrzují, že celá kupní cena byla uhrazena následovně:

Kupní cena ve výši .....-- Kč, (slovy: ..... korun českých), bude uhrazena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu prodávajícího č. ...., vedeného u ....., s uvedením variabilního symbolu: ..... (úhradou se vždy rozumí připsání finanční částky ve prospěch bankovního účtu prodávajícího) po podpisu této kupní smlouvy, což prodávající a kupující stvrzují svými podpisy na této smlouvě.

Prodávající se zavazuje ve lhůtě nejpozději do 5 kalendářních dnů od podpisu této kupní smlouvy podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva vyplývajícího z této smlouvy, jehož přílohou je kupní smlouva.

#### **III.**

1. Kupující se seznámil se stavem nemovitosti. Kupující prohlašuje, že si nemovitost prohlédl, a že je mu znám její stav ke dni podpisu této smlouvy.

2. Prodávající prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva či jiná omezení vlastnického práva a že nezamlčel žádné vady touto smlouvou převáděné nemovitosti, na které je povinen upozornit.

3. Kupující potvrzuje, že byl seznámen s technickým i právním stavem nemovitosti.

#### **IV.**

## **Výhrada zpětné koupě**

1. Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné. Současně žádají, aby katastrální úřad provedl patřičný zápis v katastru nemovitostí. Prodávající prodává nemovitost uvedenou v čl. I. této kupní smlouvy s výhradou, že má právo žádat vrácení této nemovitosti, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, poníženu o náklady související s uzavřením nové kupní smlouvy (viz odst. 5 tohoto článku). Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený v odst. 2 tohoto článku kupní smlouvy.

2. Kupující se zavazuje, že do 2 let od zavržení vlastnického práva k nemovitosti, která je specifikována v čl. I této kupní smlouvy, v katastru nemovitostí, bude z jeho strany jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na předmětné nemovitosti 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. Pro případ, že v této lhůtě nebude vydán souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na kupujícího jako stavebníka a také započata stavební činnost, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujícím, a to do 1 roku od nedodržení této lhůty ze strany kupujícího.

3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího, a to nejpozději do tří let od vzniku vlastnického práva kupujícího k nemovitosti převáděné touto kupní smlouvou s tím, že prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany kupujícího nebude do 2 let od zavržení vlastnického práva k nemovitosti, která je specifikována v čl. I této kupní smlouvy, v katastru nemovitostí, vydán pravomocný souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na kupujícího jako stavebníka, a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností.

4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku vydání pravomocného souhlasu s ohlášením či pravomocného stavebního povolení, kde jako stavebník bude vystupovat kupující a při faktickém započetí stavebních činností dle tohoto ohlášení či povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.

5. 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 Obec Jívoví ponese kupující (nikoliv Obec Jívoví).

6. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

7. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Obec Jívoví písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s Obcí Jívoví, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětné (touto smlouvou převáděné) nemovitosti nezatížené 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 nemovitosti je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva Obce Jívoví k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním pozemku na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího Obce Jívoví bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí Obec Jívoví vrátí kupujícímu kupní cenu za nemovitost převedené na Obec Jívoví v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Obce Jívoví k nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Obec Jívoví nedalo 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 dala Obec Jívoví předchozí písemný souhlas, je Obec Jívoví oprávněna 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.*

## **V.**

### **Zákaz zcizení a zatížení**

*1. Smluvní strany se dohodly, že kupující není oprávněn nemovitost specifikovanou v čl. I této smlouvy zcizit (převést na jiného) ani ji zatížit bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti se sjednává jako právo věcné s účinky vůči kupujícím i všem budoucím vlastníkům nemovitosti. Zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti se sjednávají na dobu určitou, a to na dobu do vydání pravomocného souhlasu s ohlášením nebo pravomocného stavebního povolení za účelem výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na předmětné nemovitosti, které bude znit na kupujícího jako stavebníka, a do faktického započetí stavebních činností dle tohoto ohlášení nebo povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.*

*2. Účastníci této smlouvy žádají katastr nemovitostí, aby toto právo zákazu zcizení a zatížení zapsal do evidence katastru nemovitostí jako právo věcné.*

## **VI.**

*1. Vlastnické právo k převáděné nemovitosti nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy.*

*2. Smluvní strany jsou touto smlouvou vázány ode dne jejího podpisu až do rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí. V případě neplatnosti či neúčinnosti jednotlivých ustanovení smlouvy nebudou dotčena její ostatní ustanovení.*

*3. Smluvní strany se zavazují uzavřít spolu pro případ zamítnutí návrhu na zápis této kupní smlouvy do katastru nemovitostí do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí smlouvu shodného obsahu s touto smlouvou a ve znění způsobilém k zápisu smlouvy do katastru nemovitostí.*

## **VII.**

*Náklady spojené s převodem vlastnického práva ponese smluvní strany této smlouvy takto:*

- náklady za sepsání této smlouvy nese prodávající*
- kupující hradí správní poplatek ve výši 2.000,-- Kč za vklad do katastru nemovitostí.*

## **VIII.**

*Na základě této smlouvy budou provedeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště ve Velkém Meziříčí příslušné zápisy (zápis vlastnického práva, výhrady zpětné koupě a zákazu zatížení a zcizení).*

## **IX.**

*1. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určité vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy.*

2. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 60 měsíců ode dne podpisu kupní smlouvy je kupující povinen předložit prodávajícímu kopii kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, kterou bylo povoleno užívání stavby rodinného domu, nebo obdobného dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje kupujícího k užívání rodinného domu. Kupující se nejpozději do 20 dnů po nabytí právní moci tohoto souhlasu nebo obdobného sdělení či rozhodnutí stavebního úřadu přihlásí k trvalému pobytu v tomto rodinném domě. Nesplnění výše uvedených povinností kupujícím zakládá kupujícímu povinnost k zaplacení smluvní pokuty prodávajícímu, a to ve výši 300.000,-Kč. Sjednaná smluvní pokuta je splatná do 15-ti dnů ode dne, kdy byl kupující k jejímu zaplacení prodávajícím vyzván.

3. Kupující se zavazuje, že projektová dokumentace rodinného domu bude zpracovaná v souladu s dokumentem: „Podmínky pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Jívoví Husárek“, které tvoří přílohu a je nedílnou součástí této kupní smlouvy.

4. Záměr prodeje dle této kupní smlouvy byl schválen usnesením zastupitelstva Obce Jívoví ze dne 12. 2. 2023 a byl zveřejněn na úřední desce od 12. 2. 2023 do 31. 5. 2023 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Obce Jívoví ze dne .....

5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s tím, že prodávající obdrží dvě vyhotovení, kupující jedno vyhotovení, čtvrté vyhotovení je určeno pro katastrální úřad za účelem zápisu příslušných změn.

**Příloha kupní smlouvy:**

- Podmínky pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Jívoví Husárek

V Jívoví dne ... ..

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

.....

.....

Pavla Ďásková  
starosta obce Jívoví