

# Kupní smlouva

**se zřízením předkupního práva, práva výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení jako práv věcných**

*uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl., dle ustanovení § 2144, dle ustanovení § 2138 a dle ustanovení § 1761 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**1) Obec Žihle, IČ 00258580**

Žihle 53, 331 65 Žihle

zastoupená starostou obce panem Františkem Procházkou

*na straně jedné jako prodávající a oprávněná z předkupního práva, z výhrady zpětné koupě a ze zákazu zcizení a zatížení jako práv věcných*

*(dále také jen „prodávající“ nebo „oprávněná“)*

A

**2) Kupující**

\_\_\_\_\_, r. č. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, r. č. \_\_\_\_\_

oba bytem \_\_\_\_\_

*na straně druhé jako kupující a povinní z předkupního práva, z výhrady zpětné koupě a ze zákazu zcizení a zatížení jako práv věcných*

*(dále také „kupující“ nebo „povinní“)*

tuto

**kupní smlouvu**

**se zřízením předkupního práva, práva výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení jako práv věcných**

## I.

Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. \_\_\_\_\_ o výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (trvalý travní porost), který je veden na LV č. 10001 pro katastrální území Žihle a obec Žihle u Katastrálního úřadu pro Plzeňský Kraj, Katastrální pracoviště Kralovice (dále též věc nemovitá).

## II.

2.1. Prodávající prodává touto smlouvou pozemek, uvedený čl.I. této smlouvy, tedy pozemek p.č. \_\_\_\_\_ o výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (trvalý travní porost), který je veden na LV č. 10001 pro katastrální území Žihle a obec Žihle u Katastrálního úřadu pro Plzeňský Kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, vlastnický jí náležející, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dále uvedenou kupní cenu kupujícím. Kupující uvedenou věc nemovitou se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dále uvedenou kupní cenu kupují a nabývají jako *(dle skutečnosti např. společné jmění manželů)*.

2.2. Na základě této smlouvy se kupující stanou spoluvlastníky převáděné věci nemovitě uvedené v čl. I. této smlouvy, a to každý podílem *(dle skutečnosti např. společné jmění manželů)*.

### III.

3.1. Prodávající prohlašuje, že na převáděné věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy neváznou žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva, věcná břemena, či jiné právní závady či závazky.

3.2. Prodávající prohlašuje, že na převáděné věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, a to na pozemku p.č. \_\_\_\_\_ o výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (trvalý travní porost), který je veden na LV č. 10001 pro katastrální území Žihle a obec Žihle u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice se nacházejí přípojky inženýrských sítí (elektrická energie, pitná voda a splašková kanalizace), které tvoří příslušenství uvedené věci nemovité.

3.3. Kupující byli v rozsahu jimi požadovaném seznámeni s aktuálním faktickým stavem převáděné věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, k němuž nemají výhrady. Kupující prohlašují, že si tuto věc nemovitou prohlédli, jakož i přístup k ní. Její stav je jim dobře znám.

### IV.

4.1. Prodávající a kupující sjednávají za převáděnou věc nemovitou uvedenou v čl. I. této smlouvy **kupní cenu v celkové výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_)**

4.2. Celá kupní cena ve výši \_\_\_\_\_,- **Kč (slovy: \_\_\_\_\_)** bude kupujícími zaplácena ve prospěch prodávající na účet prodávající č.ú. 3920371/0100, VS \_\_\_\_\_ nejpozději do 50 (padesáti) dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Pro případ prodlení s plněním závazku kupujících uvedeného v tomto odstavci si prodávající vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit. Kupní cena se považuje za uhrazenou až jejím připsáním na shora uvedený účet prodávající.

4.3. Prodávající a kupující prohlašují, že se shora uvedeným způsobem úhrady kupní ceny souhlasí.

### V.

5.1. Pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy je určen v souladu s územním plánem obce k výstavbě rodinného domu. Prodávající prodává a kupující kupují pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy za účelem výstavby rodinného domu.

5.2. Kupující výslovně prohlašují, že byli prodávající seznámeni s tím, že pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy je v souladu s územním plánem obce určený k výstavbě rodinného domu. Dále kupující výslovně prohlašují, že byli prodávající rovněž seznámeni s uvedeným územním plánem obce.

5.3. Kupující se zavazují na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy vystavět a dokončit výstavbu rodinného domu, a to do 5 (pěti) let od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující jsou povinni zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) v případě, že nedokončí výstavbu rodinného domu na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy do 5 (pěti) let od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Za dokončení výstavby rodinného domu je považováno přidělení čísla popisného.

## VI.

6.1. Kupující jsou povinni v případě zcizení pozemku novou kupní smlouvou zavázat nabyvatele k dokončení stavby v souladu s čl. 5.3.

## VII.

7.1. Smluvní strany se dohodly na vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, a to na zřízení předkupního práva k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy ve prospěch prodávající jako oprávněné, a to jako práva věcného dle ustanovení § 2144 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „občanský zákoník“).

7.2. Předkupní právo se sjednává i pro případy bezúplatného způsobu zcizení věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy.

7.3. V případě, že by chtěli kupující převést vlastnické právo k pozemku uvedenému v čl. I. této smlouvy, vzniká kupujícím jako povinným povinnost nabídnout tuto věc nemovitou uvedenou v čl. I. této smlouvy prodávající, jako oprávněné ke koupi, a to za kupní cenu ve výši kupní ceny uvedené v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, tedy za kupní cenu ve výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_), a to i v případě, že dojde ze strany kupujících k jakémukoliv zhodnocení věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy. Povinnost kupujících jako povinných nabídnout prodávající jako oprávněné uzavření kupní smlouvy dospěje podáním žádosti o písemný souhlas se zcizením věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy. Nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy s tím, že prodávající jako oprávněné nelze v předloženém návrhu stanovit a vynucovat po ní splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této smlouvy, zejména, nikoli však výlučně, jinou výši kupní ceny. Proávající jako oprávněná je povinna v případě zájmu o odkoupení věci nemovité uvedené v čl. I. odst. této smlouvy do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy jí byla doručena nabídka (viz. výše), uzavřít s kupujícími jako povinnými řádnou kupní smlouvu a zaplatit kupní cenu, a to prostřednictvím zajišťovací úschovy peněz u notáře nebo advokáta.

7.4. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to do doby dokončení výstavby základové desky rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy na základě příslušným stavebním úřadem vydaného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, nejdéle však na dobu 5 (pět) let od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

7.5. Kupující jako povinní jsou oprávněni po zániku předkupního práva k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, požádat prodávající, jako oprávněnou, o vystavení písemného potvrzení o zániku předkupního práva a požádat o jeho výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem předkupního práva z katastru nemovitostí hradí kupující (povinní).

7.6. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se zřizuje bezúplatně.

## VIII.

8.1. Smluvní strany se dále dohodly na vedlejší ujednání při této kupní smlouvě spočívajícím ve zřízení výhrady zpětné koupě ve prospěch prodávající jako oprávněné. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné dle ustanovení § 2138 občanského zákoníku. Z ujednání o

výhradě zpětné koupě vzniká kupujícím jako povinným povinnost převést na požádání věc nemovitou uvedenou v čl. I. této smlouvy prodávající jako oprávněné za kupní cenu ve výši kupní ceny uvedené v čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, tedy za celkovou kupní cenu ve výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_) za dále uvedených podmínek zpět.

8.2. Právo zpětné koupě může prodávající jako oprávněná uplatnit za splnění podmínky uvedené v odst. 8.3. tohoto čl. VIII., a to, že ve stanovené lhůtě nebude vydáno příslušným stavebním úřadem pravomocné stavební povolení či účinný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, nebo nebude dokončena na základě uvedeného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, výstavba základové desky rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy.

8.3. Kupující se zavazují, že zajistí, že do 24 (dvaceti čtyř) měsíců od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami bude vydáno příslušným stavebním úřadem pravomocné stavební povolení či účinný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, znějící na kupující (povinné) jako stavebníky a že do 36 (třiceti šesti) měsíců od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami bude dokončena na základě uvedeného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, výstavba základové desky rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. odst. této smlouvy. Pro případ, že ve sjednaných lhůtách nebude příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné stavební povolení či účinný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, nebo nebude na základě uvedeného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy znějící na kupující (povinné) jako stavebníky dokončena výstavba základové desky rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, je prodávající jako oprávněná oprávněna uplatnit výhradu zpětné koupě po kupujících jako povinných.

8.4. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající jako oprávněná uplatnit písemnou formou u kupujících jako povinných. Žádost musí obsahovat všechny podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy s tím, že kupujícím jako povinným nelze v předloženém návrhu stanovit a vynuocovat po nich splnění žádných nových podmínek, než jaké vyplývají z tohoto článku této smlouvy, zejména, nikoli však výlučně, jinou výši kupní ceny. Kupující jako povinní jsou povinni do 3 (tři) měsíců ode dne, kdy jim byla doručena žádost prodávající jako oprávněné (viz. výše), uzavřít s prodávající jako oprávněnou řádnou kupní smlouvu; kupní cena na základě kupní smlouvy uvedené v části věty před středníkem bude prodávající jako oprávněné uhrazena prostřednictvím zajišťovací úschovy peněz u notáře nebo advokáta.

8.5. Kupující jako povinní jsou povinni vrátit prodávající, jako oprávněné, věc nemovitou uvedenou v čl. I. této smlouvy v nezhoršeném stavu. Kupující nemají nárok na náhradu za náklad, který vynaložili na jakékoliv zhodnocení věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, ani za mimořádný náklad, který vynaložili na její zachování.

8.6. Smluvní stany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku dokončení výstavby základové desky rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, na

základě příslušným stavebním úřadem vydaného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, nejdéle však uplynutím 5 (pěti) let od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

8.7. Kupující jako povinní jsou oprávněni po zániku výhrady zpětné koupě k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, požádat prodávající, jako oprávněnou, 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 (povinní).

8.8. Smluvní strany se dohodly, že právo výhrady zpětné koupě se zřizuje bezúplatně.

8.9. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zavazuje i dědice kupujících.

## IX.

9.1. Prodávající a kupující tímto zřizují ve smyslu ustanovení § 1761 občanského zákoníku k věci nemovité, uvedené v čl. I. této smlouvy, zákaz zcizení a zatížení uvedené věci nemovité bez předchozího písemného souhlasu prodávající, jako oprávněné, a to jako právo věcné.

9.2. Kupující jako povinní nesmí po dobu trvání zákazu zcizení bez předchozího písemného souhlasu prodávající, jako oprávněné žádným způsobem převést vlastnické právo k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, ať již úplatně či bezúplatně. Zákaz zcizení se nevztahuje na uplatnění předkupního práva prodávající, jako oprávněné, dle ustanovení čl. VII. této smlouvy a na uplatnění práva zpětné koupě dle čl. VIII. této smlouvy. Kupující, jako povinní nesmí po dobu trvání zákazu zatížení bez předchozího písemného souhlasu prodávající jako oprávněné zatížit věc nemovitou uvedenou v čl. I. této smlouvy žádným věcným právem uvedeným v občanském zákoníku.

9.3. Zákaz zcizení a zatížení uvedený v tomto čl. IX. se zřizuje na dobu určitou, a to na dobu do dokončení výstavby základové desky rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy na základě příslušným stavebním úřadem vydaného pravomocného stavebního povolení či účinného souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru za účelem možnosti zahájení výstavby rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy znějící na kupující (povinné) jako stavebníky, nejdéle však na dobu 5 (pěti) let od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany shodně prohlašují, že jejich zájem na zřízení zákazu zcizení a zatížení k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, který je uveden v tomto čl. IX., považují vzhledem k zájmu prodávající jako oprávněné na včasné a řádné výstavbě rodinného domu na věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, dle svého nejlepšího vědomí, za hodný právní ochrany a neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

9.4. Kupující, jako povinní, jsou oprávněni po zániku zákazu zcizení a zatížení k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy požádat prodávající, jako oprávněnou o vystavení písemného potvrzení o zániku zákazu zcizení a zatížení a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí hradí kupující (povinní).

9.5. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení se zřizuje bezúplatně.

## X.

10.1. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Prodávající je tedy oprávněna požadovat vedle zaplacení smluvní pokuty i náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

10.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že převod vlastnického práva k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, zřízení předkupního práva k věci nemovité, uvedené v čl. I. této smlouvy dle čl. VII. této smlouvy, zřízení výhrady zpětné koupě k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy dle čl. VIII. této smlouvy, a zřízení zákazu zcizení a zatížení k věci nemovité, uvedené v čl. I. této smlouvy dle čl. IX. této smlouvy, má charakter neoddělitelného právního jednání.

## XI.

11.1. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu. Věcněprávní účinky dle této smlouvy nastanou vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.

11.2. Na základě této smlouvy se zapíše na příslušný list vlastnictví vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice vklad vlastnického práva. Dále se na základě této smlouvy zapíše na příslušný list vlastnictví vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice vklad předkupního práva, práva výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení.

11.3. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí dle této smlouvy uhradí kupující. Náklady spojené s vypracováním této smlouvy a návrhu na vklad uhradí prodávající.

11.4. Pro případ, že katastrální úřad přeruší řízení o návrhu na vklad na základě této smlouvy nebo jej zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se smluvní strany k bezodkladnému zjednání nápravy a odstranění veškerých případných nedostatků, případně k uzavření nové smlouvy, která bude obsahovat vůli smluvních stran vyjádřenou v této smlouvě.

11.5. Smluvní strany si sjednávají odkládací podmínku pro převod vlastnického práva k věci nemovité uvedené v čl. I. této smlouvy, spočívající v úhradě celé kupní ceny ve výši dle čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, tedy částky ve výši \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_) na účet prodávající uvedený v čl. IV. odst. 4.2. této smlouvy. O splnění této podmínky vydá prodávající pro potřeby řízení o povolení vkladu potvrzení. Prodávající je povinen podat návrh na povolení vkladu vlastnického práva i dalších práv podle této smlouvy do sedmi (7) pracovních dnů od splnění sjednané podmínky.

## XII.

12.1. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pro potřeby prodávající bude použito jedno (1) vyhotovení, pro potřeby kupujících budou použita dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení bude použito pro potřeby příslušného katastrálního úřadu v souvislosti s vkladovým řízením. Veškerá vyhotovení podepsaná oběma smluvními stranami této smlouvy mají právní účinky originálu.

12.2. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možné učinit pouze v písemné formě.

12.3. Vztahy mezi smluvními stranami v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

12.4. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy ukážou být, či se stanou neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují takovátto neplatná ustanovení nahradit ustanoveními, která nejlépe odpovídají původnímu obsahu a smyslu nahrazovaných neplatných ustanovení.

12.5. Prodávající ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky uvedené v ustanovení § 39 i v dalších příslušných ustanoveních zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích.

12.6. Smluvní strany této smlouvy vyjádřily svou vážnou vůli a prohlašují, že nikdo nevyužil cizí tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti. Na důkaz shora uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy

V Žihli, dne \_\_\_\_\_

V Žihli, dne \_\_\_\_\_

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_  
Obec Žihle  
František Procházka, starosta

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_