



KUPNÍ SMLOUVA č. / 2025

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „Smlouva“)

MEZI:

1. **Obec:** Obec Malé Svatoňovice
IČO: 00278114
Sídlo: Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice
Zastoupená: Vladimírem Provazníkem, starostou

(dále jen jako „**Prodávající**“)

a

2. **Kupující:**
Rodné číslo:
Trvale bytem:

(dále jen jako „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně jen jako „**Smluvní strany**“, samostatně též jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1.1 této Smlouvy a má zájem úplatně převést své vlastnické právo k této nemovitosti na Kupujícího;
- B. Kupující má zájem nemovitost uvedenou v článku I. této Smlouvy od Prodávající nabýt do svého výlučného vlastnictví;
- C. Prodávající souhlasí s převodem vlastnického práva k níže uvedené nemovitosti na Kupujícího za podmínek stanovených v této Smlouvě;

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:



Článek I.

Předmět převodu

1.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

- **pozemek parc. č. 279/26** - způsob využití zahrada, o výměře 761 m², včetně veškerých součástí a příslušenství, v katastrálním území Malé Svatoňovice, obec Malé Svatoňovice, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

(dále jen jako „**Nemovitost**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1.1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu Nemovitost specifikovanou v článku I. odst. 1.1 této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím a umožnit Kupujícímu nabýt k Nemovitosti vlastnické právo, a Kupující se zavazuje Nemovitost převzít a zaplatit Prodávajícímu kupní cenu sjednanou v článku III. odst. 3.1 této Smlouvy.

1.2. Kupující Nemovitost se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím přejímá do svého výlučného vlastnictví.

Článek III.

Kupní cena a její vypořádání

3.1. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně za převod vlastnického práva k Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství a včetně veškerých práv a povinností s ní spojenými v částce Kč (slovy:-korun-českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Kupní cenu následovně:

- a) Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu ve výši Kč (slovy:-korun-českých) z vlastních zdrojů / prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého, a to nejpozději do **30 dnů** ode dne podpisu této Smlouvy do advokátní úschovy JUDr. Lukáše Haase, advokáta, se sídlem Nerudova 866/27, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, ev. č. ČAK 17320 (dále jen „**Advokát**“) na účet advokátní úschovy vedený MONETA Money Bank, a.s., č.ú.:/0600 (dále též jen jako „**Advokátní úschova**“ či „**Účet advokátní úschovy**“), což Smluvní strany stvrzují svým podpisem pod touto Smlouvou. Tato Kupní cena bude vyplacena z Advokátní úschovy na základě smlouvy o advokátní úschově, která bude uzavřena bezprostředně po podpisu této smlouvy.

3.3. Advokát uvolní Kupní cenu po jejím složení z Advokátní úschovy v souladu s touto Smlouvou a smlouvou o advokátní úschově takto:

- a) Částku ve výši Kč (slovy:-korun-českých) odpovídající Kupní ceně uvolní Advokát ve prospěch účtu určeného Prodávajícím, č.ú: 2906215349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne předložení tohoto dokumentu:



- i. originálu listu vlastnictví, na kterém již bude zapsán Kupující jako vlastník Nemovitosti a zároveň nebude zapsáno v části C a D tohoto LV omezení vlastnického práva a uvedené údaje nebudou dotčeny žádnou změnou právních vztahů („P“), s výjimkou zápisů vzniklých z důvodů na straně Kupujícího.

3.4. Ostatní podmínky Advokátní úschovy jsou sjednány ve smlouvě o advokátní úschově, která bude podepsána mezi Advokátem, Prodávajícím a Kupujícím bezprostředně po uzavření této Smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení, práva a povinnosti Smluvních stran

4.1. Prodávající si je vědom důležitosti svých níže uvedených prohlášení pro rozhodnutí Kupujícího uzavřít tuto Smlouvu, když Kupující má zájem nabýt Nemovitost prostou jakýchkoli skrytých faktických i právních vad, a tudíž je povinen učinit tato prohlášení úplně a pravdivě, protože Prodávající prohlašuje, že:

- a) na Nemovitosti, ani na žádné její části, nevázne jakékoli zástavní právo a neexistují žádné skutečnosti, které by zapříčinily nebo by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k Nemovitosti nebo jakékoli její části,
- b) neexistují jakákoli omezení vlastnického práva k Nemovitosti (zejména věcná břemena, právo stavby, předkupní právo) ani jakákoli přednostní práva, výhrady, zákazy zcizení nebo zatížení nebo jakákoli jiná omezení dispozičního práva týkající se Nemovitosti nebo jakékoli její části s výjimkou těch, která jsou ke dni podpisu této Smlouvy již zapsána na listu vlastnictví č. 10001 k předmětné Nemovitosti a či je jejich rozsah ke dni podpisu této Smlouvy znám (např. vodovod, kanalizace atd.),
- c) neposkytl žádné osobě jakékoli právo užívat, spoluužívat (včetně pronájmu nebo pachtu) nebo držet Nemovitost nebo jakoukoli její část, které by bylo platné a závazné v den uzavření této Smlouvy, nebo nabylo platnosti nebo závaznosti po tomto dni,
- d) ohledně předmětné Nemovitosti, neprobíhá žádný soudní, či mimosoudní spor, že proti ní není vedena exekuce, a že ke dni podpisu této Smlouvy nemá žádné neuhrazené daňové dluhy, které by mohly být důvodem ke zřízení zástavního práva podle ustanovení § 170 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů,
- e) neprodal ani jinak nezczil ani nedal souhlas k žádné dispozici s Nemovitostí, která je předmětem této Smlouvy tak, že by takový prodej, zcizení nebo souhlas s dispozicí byl platný a závazný v den uzavření této Smlouvy nebo nabyl platnosti a závaznosti po tomto dni,
- f) převáděná Nemovitost nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti nebo družstva,
- g) prodávaná Nemovitost není zatížena nevypořádanými restitučními nároky nebo dědickými nároky, a není určena územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření,
- h) se zavazuje poskytnout Kupujícímu nezbytnou součinnost ke zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení zřízeného k Nemovitostem ve prospěch Banky.**



4.2. Kupující prohlašuje, že:

- a) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh;
- b) souhlasí s tím, že nebude vybudován (přiváděn) ze strany Prodávajícího plynovod k hranici Nemovitosti;
- c) se seznámil se stavem a rozsahem Nemovitosti, a že byl Prodávajícím informován o jejím stavu ke dni uzavření této Smlouvy;
- d) podpis této Smlouvy není podmíněn případným souhlasem manžela ve smyslu ustanovení § 714 občanského zákoníku, případně tento souhlas manžela mu byl udělen před podpisem této Smlouvy.

Článek V.

Zvláštní ujednání

5.1. Smluvní strany společně prohlašují, že účelem této Smlouvy je záměr Prodávajícího jako územně samosprávného celku podpořit výstavbu rodinných domů v obci Malé Svatoňovice a tomu odpovídající záměr Kupujícího vystavět na Nemovitosti rodinný dům pro trvalé individuální bydlení.

5.2. Kupující se zavazuje, že

- a) do dvou (2) let od provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti bude ze strany Kupujícího jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu na Nemovitosti a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo pravomocné stavební povolení,
- b) do pěti (5) let od provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti bude dokončena výstavba tohoto rodinného domu; dokončením výstavby rodinného domu se pro účely této Smlouvy rozumí splnění podmínek pro přidělení čísla popisného novostavbě rodinného domu,
- c) si přihlásí trvalý pobyt do novostavby rodinného domu postaveného na předmětné Nemovitosti ve lhůtě dvou (2) měsíců od jeho dokončení. V případě porušení této povinnosti se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč,
- d) rodinný dům postavený na Nemovitosti po jeho dokončení nepřenechá ke krátkodobému pronájmu třetím osobám. Krátkodobým pronájmem se rozumí přenechání rodinného domu postaveného na Nemovitosti nájemci k rekreaci a nikoli k zajištění bytových potřeb nájemce. Tento závazek se sjednává na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího. V případě porušení této povinnosti se Kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč,
- e) k inženýrským sítím zhotoveným na Nemovitosti ke dni uzavření této Smlouvy či jejichž rozsah bude znám ke dni uzavření této Smlouvy (např. vodovod, splašková kanalizace, elektřina atd.) zřídí (či poskytne potřebnou součinnost pro účely zřízení) věcné břemeno inženýrských sítí, a to ve prospěch vlastníka těchto inženýrských sítí.



- 5.3.** Smluvní strany se dále dohodly, že Kupující není oprávněn Nemovitost 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 Kupujícímu i všem budoucím vlastníkům Nemovitosti. Zákaz zcizení a zákaz zatížení Nemovitosti se sjednávají na dobu určitou, a to na dobu osmi (8) let od provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese Kupující. V případě porušení této povinnosti se Kupující zavazuje Prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč.
- 5.4.** Smluvní strany sjednávají, že smluvní pokuty sjednané dle této Smlouvy jsou splatné ve lhůtě pěti (5) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě. Smluvní strany rovněž sjednávají, že uhrazením jakékoli smluvní pokuty sjednané dle této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany domáhat se náhrady vzniklé škody. Ustanovení § 2050 a § 2051 občanského zákoníku se na základě vzájemné dohody Smluvních stran nepoužije.

Článek VI.

Předkupní právo

- 6.1.** Smluvní strany se tímto dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve smyslu ustanovení § 2144 občanského zákoníku k Nemovitosti ve prospěch Prodávající jako předkupníka.
- 6.2.** Kupující a další případní budoucí vlastníci či spoluvlastníci předmětu převodu nebo i jejich právní nástupci, jsou povinni pro případ jakéhokoli zcizení Nemovitosti, úplatného či bezúplatného, nabídnout Nemovitost ke koupi Prodávajícímu jako předkupníkovi, a to za kupní cenu stejnou za jakou Nemovitost koupil Kupující od Prodávajícího.
- 6.3.** Předkupní právo se sjednává na dobu určitou a trvá do doby nabytí právní moci souhlasu s užíváním stavby (rodinného domu) postavené na Nemovitosti nebo do vydání pravomocného kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro rodinný dům postavený na Nemovitosti.
- 6.4.** Nabídka Kupujícího k využití předkupního práva musí být provedena písemně.
- 6.5.** Předkupní právo podle této Smlouvy se sjednává bezúplatně.
- 6.6.** Prodávající toto předkupní právo přijímá a s jeho zřízením souhlasí.

Článek VII.

Výhrada zpětné koupě

- 7.1.** 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 Nemovitost s výhradou, že má právo žádat vrácení Nemovitosti, vrátí-li Kupujícímu zaplacenou kupní cenu. Toto právo zpětné koupě může Prodávající uplatnit pouze v případě, že Kupující poruší některý ze svých závazků uvedených v ustanovení článku 5.2. písm. a) až b) této Smlouvy.
- 7.2.** Sjednané právo zpětné koupě musí Prodávající uplatnit písemnou formou u Kupujícího, a to nejpozději do pěti (5) let od vzniku vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti s tím, že Prodávající je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze v případě, že Kupující poruší některý ze svých závazků uvedených v ustanovení článku 5.2. písm. a) až b) této Smlouvy.
- 7.3.** Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Nemovitost v nezhoršeném stavu.



- 7.4.** 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 bude převod vlastnického práva k Nemovitosti nezatížené jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle šedesáti (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 ve prospěch Prodávajícího k vrácení Nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo Prodávajícího, tj. obce Malé Svatoňovice bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí Kupujícímu kupní cenu za Nemovitost převedenou na Prodávajícího v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do devadesáti (90) kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatížené jakýmkoli 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 (popř. její část dle vyčíslení aktuální výše pohledávky věřitele) na účet tohoto věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. K tomu dává strana Kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

Článek VIII.

Převod vlastnického práva k Nemovitosti

- 8.1.** Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Nemovitosti přejde na Kupujícího okamžikem právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.2.** Do dne pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy jsou Smluvní strany vázány svými smluvními projevy.
- 8.3.** Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí podle této Smlouvy (dále jen „**Návrh na vklad**“) bude podepsán oběma Smluvními stranami při podpisu této Smlouvy a bude a spolu s jedním (1) stejnopisem této, oběma Smluvními stranami řádně uzavřené Smlouvy s úředně ověřenými podpisy, předán do Advokátní úschovy Advokáta, který jej doručí příslušnému katastrálnímu úřadu za účelem zahájení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, a to do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne, kdy bude na Účet advokátní úschovy připsána Kupní cena dle článku III. odst. 3.2 této Smlouvy.
- 8.4.** Pokud by příslušný katastrální úřad přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, Smluvní strany se zavazují společně a bez odkladu odstranit vytýkané vady, resp. doplnit údaje podle výzvy příslušného katastrálního úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno, to vše ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne přerušování řízení, resp. doručení výzvy, nebo v jiné lhůtě uložené příslušným katastrálním úřadem.



- 8.5. Pokud by příslušný katastrální úřad zastavil vkladové řízení pro neodstranitelné vady, Smluvní strany se zavazují po odstranění takových vad uzavřít novou smlouvu za podmínek odpovídajících této Smlouvě, a opětovně podat návrh na zahájení vkladového řízení do katastru nemovitostí, to vše ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o zastavení vkladového řízení.

Článek IX.

Předání a převzetí Nemovitosti

- 9.1. Smluvní strany se vzájemně dohodly na tom, že s ohledem na povahu Nemovitosti bude Nemovitost předána Prodávajícím Kupujícímu (bez nutnosti činit další právní jednání či faktické úkony) ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu.

Článek X.

Poplatky

- 10.1. Správní poplatek za návrh na zahájení příslušných řízení v katastru nemovitostí uhradí Prodávající.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, přičemž každý účastník této Smlouvy obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro potřeby řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu. Tento stejnopis s úředně ověřenými podpisy bude spolu s jedním (1) vyhotovením Návrhu na vklad předán po podpisu této Smlouvy do Advokátní úschovy Advokáta za účelem doručení příslušnému katastrálnímu úřadu k zahájení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí.
- 11.2. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti v ní neupravené, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 11.3. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést jen formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této Smlouvy.
- 11.4. Záměr Prodávajícího prodat Nemovitost byl před projednáním ze strany Zastupitelstva obce Malé Svatoňovice řádně zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění na úřední desce obce ode dne do dne Touto doložkou se tak osvědčuje, že právní jednání, tj. uzavření této Smlouvy, schválilo Zastupitelstvo obce Malé Svatoňovice na zasedání konaném dne usnesením č. tak, jak to vyžaduje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto majetkoprávního jednání Prodávajícího.
- 11.5. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 11.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.



Obec Malé Svatoňovice

V Malých Svatoňovicích dne

V Malých Svatoňovicích dne

Za **Obec Malé Svatoňovice**

Vladimír Provazník, starosta

Prodávající

(podpisový vzor založen)

.....

Kupující

(ověřený podpis)