

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli spolu:

**1. Obec Zájedec, IČ: 00654663, se sídlem Zájedec 38, 538 51 Chrast,  
zastoupená starostou Ing. Václavem Francem  
-dále též „budoucí prodávající“-**

a

2. ...., r.č....., bytem.....  
-dále též „budoucí kupující“-  
(Budoucí prodávající a budoucí kupující dále též společně označováni jako „smluvní strany“)

tuto

**SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ  
(dále též „smlouva o smlouvě budoucí“)**

**A.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 427, jiná plocha/ost. plocha, o výměře 507 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, k.ú. Zájedec.

2. Budoucí kupující má zájem o odkup pozemku specifikovaného pod písmenem A čl. 1 od budoucího prodávajícího za kupní cenu ve výši ..... Kč + ..... Kč DPH (kupní cena celkem ve výši ..... Kč).

3. Budoucí kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil: se všemi podmínkami prodeje nemovitosti stanovenými budoucím prodávajícím, se stavem předmětného pozemku, pozemek si prohlédl a je mu znám jeho stav ke dni podpisu této smlouvy, a na základě těchto skutečností projevil vůli k uzavření této smlouvy.

4. Budoucí kupující prohlašuje, že vymezení předmětu budoucí smlouvy kupní, tj. zejména vymezení pozemku specifikovaného pod písm. A čl. 1 této smlouvy o smlouvě budoucí, považuje pro účely této smlouvy o smlouvě budoucí za dostatečně určité.

**B.**

#### **Kupní smlouva**

Za předpokladu, že budoucí kupující uhradil na bankovní účet budoucího prodávajícího, č. ú. 13328531/0100, vedený u Komerční banky (dále též „bankovní účet prodávajícího“; úhradou se vždy rozumí připsání finanční částky ve prospěch bankovního účtu prodávajícího) do 30 dnů od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí částku sjednané kupní ceny za převáděný pozemek specifikovaný v písm. A čl. 1 smlouvy o smlouvě budoucí, se smluvní strany zavazují podepsat spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (dále též „návrh“) a podat do příslušného veřejného seznamu vedeného Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kupní smlouvu tohoto obsahu:

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli spolu:

1. **Obec Zájedec, IČ: 00654663, se sídlem Zájedec 38, 538 51 Chrast, zastoupená starostou Ing. Václavem Francem**

-dále též „prodávající“-

a

2. ...., r.č....., bytem.....

-dále též „kupující“-

(prodávající a kupující jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“)

tuto

## **KUPNÍ SMLOUVU**

### **S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE 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. 427 o výměře 507 m<sup>2</sup>, jiná plocha/ost. plocha, dále též „nemovitost“.

2. Nemovitost je zapsána na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, k.ú. Zájedec, obec Zájedec.

## **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

1. část kupní ceny ve výši 30.000,-- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých), byla uhrazena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu prodávajícího č. 13328531/0100, vedeného u Komrční banky, s uvedením variabilního symbolu: 427001 (úhradou se vždy rozumí připsání finanční částky ve prospěch bankovního účtu prodávajícího) před podpisem této kupní smlouvy

2. část kupní ceny ve výši .....-- Kč (slovy: ..... korun českých), byla uhrazena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu prodávajícího č. 13328531/0100, vedeného u Komeční banky, s uvedením variabilního symbolu: 427002 (úhradou se vždy rozumí připsání finanční částky ve prospěch bankovního účtu prodávajícího) před podpisem 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 završení 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 završení 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 kupující nezapočne 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 započatí 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 Zájezdec ponese kupující (nikoliv Obec Zájezdec).
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 Zájedec písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s Obcí Zájedec, 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 Zájedec 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 Zájedec bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Obec Zájedec vrátí kupujícímu kupní cenu za nemovitost převedenou na Obec Zájedec v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Obce Zájedec k nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Obec Zájedec nedala 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 Zájedec předchozí písemný souhlas, je Obec Zájedec oprávněna 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.

## **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 věčné 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 znít na kupujícího jako stavebníka, a do faktického započetí stavebních činností dle tohoto ohlášení nebo povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věčného 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 věčné.

## **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.

Prodávající potvrzuje, že před podpisem této kupní smlouvy byl mu ze strany kupujícího předán kolek v hodnotě 2.000,-- Kč. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující.

## VIII.

Na základě této smlouvy budou provedeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště v Chrudimi 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, určitě 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 50.000,- Kč. Sjednaná smluvní pokuta je splatná do 15-ti dnů ode dne, kdy byl kupující k jejímu zaplacení prodávajícím vyzván.

3. Záměr prodeje a dle této kupní smlouvy byl schválen usnesením zastupitelstva Obce Zájezdec ze dne 24. 2. 2021 a byl zveřejněn na úřední desce od 6. 3. 2021 do ..... Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Obce Zájezdec ze dne .....

4. 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.

V Zájedci dne

Za prodávajícího: Ing. Václav Franc

Za kupujícího:

## C.

### Závěrečná ustanovení

1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu do 30 dnů od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí částku ..... Kč, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu prodávajícího č. účtu ....., vedeného u ....., s uvedením variabilního symbolu: 427002 (úhradou se vždy rozumí připsání finanční částky ve prospěch bankovního účtu prodávajícího), jako doplatek kupní ceny.

2. Pro případ, že nebude ze strany budoucího kupujícího ve lhůtě do 30 dnů od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí doplatek řádně uhrazen, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit.

3. Smluvní strany se dále dohodly na následujícím:

- konečná kupní smlouva uzavřená na základě této smlouvy o smlouvě budoucí bude uzavřena ve znění uvedeném pod písm. B této smlouvy o smlouvě budoucí a po doplnění údajů neznámých ke dni sepsání této smlouvy
- konečný návrh na vklad vlastnického práva uzavřený na základě této smlouvy bude uzavřen ve znění nezbytném pro zápis do katastru nemovitostí
- znění kupní smlouvy uvedené pod písm. B této smlouvy je pro obě smluvní strany závazné a lze ho měnit pouze dohodou smluvních stran
- smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat, a která je nutná či potřebná k uskutečnění cílů vymezených touto smlouvou o smlouvě budoucí, tj. zejména k převodu vlastnického práva k nemovitosti specifikované v písm. B čl. I. této smlouvy
- práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí i na právní nástupce účastníků této smlouvy o smlouvě budoucí
- smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s uzavřením této smlouvy o smlouvě budoucí hradí budoucí prodávající.

4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení a budoucí kupující jedno vyhotovení, a nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu smluvními stranami.

5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy. Tato smlouva může být měněna a doplňována po dohodě smluvních stran, pouze písemně, formou číslovaných dodatků k této smlouvě.

6. Výzvu k uzavření kupní smlouvy specifikované v čl. B této smlouvy podává budoucí kupující.

7. Záměr prodeje a dle této smlouvy o smlouvě budoucí byl schválen usnesením zastupitelstva Obce Zájedec ze dne 24. 2. 2021 a byl zveřejněn na úřední desce od 6. 3. 2021 do .....

V Zájedci dne .....

Za budoucího prodávajícího: Ing. Václav Franc

Za budoucího kupujícího: