

## KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ POZEMKU

podle ust. § 2079 ve spojení s ust. § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

- 1) **obec Tisová**  
IČ 00573809  
se sídlem Tisová 5, 348 01 Staré Sedliště  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 7124401/0100  
zastoupená starostkou Mgr. Kateřinou Brachtelovou  
místostarostou Tomášem Krutinou

(dále jen jako „**prodávající**“ na straně jedné)

a

- 2) .....  
r.č. ...., nar. (pouze rok narození).....  
bytem .....

a

.....  
r.č. ...., nar. ....  
bytem .....

(dále jen jako „**kupující**“ na straně druhé)

tuto

### **kupní smlouvu o převodu vlastnictví pozemku**

#### **I. Úvodní ustanovení**

Prodávající je v souladu s ust. § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Obč.Z.**“) výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí

- a) pozemku **parc. č. ....**, o výměře **.... m<sup>2</sup>**, **druh pozemku orná půda, vše zapsané na LV č. 1, pro k.ú. Tisová u Tachova**, obec Tisová, vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Tachov (dále také jen jako „**předmět koupě**“ nebo „**pozemek**“).

#### **II. Předmět smlouvy**

V souladu s ust. § 2079 Obč.Z. se prodávající zavazuje nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této kupní smlouvy odevzdat kupujícímu a umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto nemovitostem a kupující se zavazuje tyto nemovitosti převzít a zaplatit za ně kupní cenu dohodnutou v ust. čl. III. této kupní smlouvy. Tedy, prodávající tímto prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této kupní smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, které jsou též vlastnictvím prodávajícího, a kupující nemovitosti od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu dle ust. čl. III. této kupní smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

### III. Kupní cena, platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za nemovitost uvedenou v ust. čl. I. této kupní smlouvy činí .....,- Kč (slovy: ..... korun českých).
2. Smluvní strany ujednaly, že kupní cena ve výši .....,- Kč bude kupujícím uhrazena ve lhůtě do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním způsobem ve prospěch bankovního účtu prodávajícího vedeného u Komerční banky, č. ú. 7124401/0100, VS: .....
3. Smluvní strany ujednávají, že prodlení kupujících s plněním kupní ceny po dobu delší než 20 dnů se ve smyslu ust. § 2002 Obč.Z. považuje za podstatné porušení této smlouvy a prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem jeho doručení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku a kupující je povinen poskytnout prodávajícímu na jeho výzvu veškerou nezbytnou součinnost za účelem vrácení plnění poskytnutého dle této smlouvy, tj. zejména k převodu vlastnického práva k pozemku ve prospěch prodávajícího. Pro případ nesplnění povinnosti kupujícího dle předchozí věty sjednávají smluvní strany v souladu s ust. § 2048 Obč.Z. smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího ve výši 50.000,- Kč.
4. Pro případ prodlení kupujících s úhradou kupní ceny (jakékoli její části) po dobu delší než 10 dnů, se kupující zavazují zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
5. Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného Ing. Josefem Červeným.

### IV. Prohlášení smluvních stran

1. Kupující si předmět koupě (nemovitosti) s jejich součástmi a příslušenstvím již před uzavřením této smlouvy prohlédl a v souladu s ust. § 2104 Obč.Z. se plně seznámil s jejich vlastnostmi, stářím, množstvím, jakož i zápisy ve veřejném rejstříku o předmětu koupě (nemovitosti). Strany deklarují, že kupující měli možnost prohlédnout si předmět koupě před uzavřením této smlouvy s jím zvoleným odborníkem. Kupující podrobně prostudoval výpis z listu vlastnictví k nemovitostem a je podrobně seznámen se všemi skutečnostmi dostupnými a zjištěnými z katastru nemovitostí.
2. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě není předmětem žádných obligačních právních jednání, jako jsou nájemní práva, pachtovní práva, práva výpůjčky, ani práva zpětné koupě, či výměnek. Předmět koupě není předmětem soudních, úpadkových, restitučních či jiných řízení.
3. Prodávající prohlašuje, že není nijak omezen v dispozici s předmětem koupě, že na jeho majetek není vedeno exekuční inhibitorium, či výkon rozhodnutí, a že na něj nebyl podán insolvenční návrh.
4. Prodávající prohlašuje, že zde nejsou žádná jiná právní jednání, která by ohledně předmětu koupě dle této smlouvy zakládala výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána ve veřejných rejstřících, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
5. Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmět převodu podle této smlouvy nezatíží.

6. Prodávající ujišťuje kupujícího, že je výlučným vlastníkem předmětu koupě, že na tomto pozemku nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti nebo právní vady. Prodávající dále prohlašuje, že je plně oprávněn a způsobilý uzavřít tuto smlouvu, vykonávat svá práva a plnit své závazky podle této kupní smlouvy.
7. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nedojde ke zkrácení možnosti uspokojení vykonatelných i nevykonatelných pohledávek věřitelů prodávajících. Prodávající dále prohlašuje, že touto smlouvou nedochází k převzetí majetku prodávajícího ani jeho poměrně určené části ve smyslu ust. § 1893 Obč.Z.
8. Kupující dále deklaruje, že se seznámil a prostudoval platný územní plán obce Tisová a nemá proti němu výhrady.

## V.

### Omezení vlastnického práva

1. Smluvní strany ve smyslu ust. § 1761 Obč.Z. sjednávají **zákaz zcizení a zatížení** nemovitosti bez předchozího souhlasu prodávajícího jako věcné právo, a to na dobu **5 let** ode dne zápisu tohoto věcného práva do katastru nemovitostí. Zákaz zatížení se nevztahuje na výkon zástavního práva, je-li zástavním věřitelem banka či jiná finanční instituce, jejímž předmětem podnikání je poskytování úvěrů, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, a podléhá dozoru České národní banky. Prodávající v souladu s ujednáním v čl. V. odst. 1 věta první této smlouvy souhlasí se zřízením zástavního práva k nemovitosti ve prospěch .....banky a.s..
2. Kupující není vzhledem ke sjednání zákazu zcizení a zatížení nemovitostí dle čl. V. odst. 1 této smlouvy bez předchozího souhlasu prodávajícího oprávněn:
  - a) nemovitost zatížit žádným věcným právem (zejména zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem, právem stavby) nebo závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které jej omezovalo v možnosti disponovat s nemovitostí či snižovalo její tržní hodnotu;
  - b) nemovitost převést nebo ji vyčlenit ze svého vlastnictví a svěřit ji správci za účelem zřízení svěřenského fondu.
3. Smluvní strany v souladu s ust. § 2140 Obč.Z. ujednávají **předkupní právo prodávajícího** k nemovité věci. Smluvní strany rozšiřují předkupní právo též na všechny úplatné či bezúplatné převody (darování, směna, vklad do základního kapitálu obchodní korporace, apod.). Předkupní právo k nemovitosti se ve smyslu ust. § 2144 Obč.Z. zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí. Předkupní právo se ujednává na dobu **5 let** ode dne zápisu tohoto věcného práva do katastru nemovitostí.
4. Podle předkupního práva sjednaného ust. čl. V. odst. 3 této smlouvy vzniká kupujícímu povinnost nabídnout předmět koupě prodávajícímu ke koupi, pokud by ji chtěl zcizit způsobem sjednaným v předmětném ustanovení. Smluvní strany ujednávají, že vlastník je povinen učinit prodávajícímu nabídku na odkoupení předmětu koupě bezodkladně po uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým. Nabídka vlastníka prodávajícímu ke koupi předmětu koupě musí být učiněna v písemné formě a doručena prodávajícímu. Smluvní strany ujednávají odchýlně od ust. § 2148 Obč.Z. že prodávající je oprávněn využít předkupního práva (tj. zaplatit kupní cenu) ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne doručení nabídky vlastníka. Smluvní strany dále ve smyslu ust. § 1725 Obč.Z.

ujednávají odchylně od ust. § 2147 odst. 2 a § 2149 odst. 1 Obč.Z., že vlastník je povinen předmět koupě nabídnout prodávajícímu ke koupi za kupní cenu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy.

5. Pro případ porušení povinnosti zdržet se dispozice s nemovitostí dle čl. V. odst. 1, 2 této smlouvy či pro případ porušení předkupního práva dle čl. V. odst. 3, 4 této smlouvy, jsou kupující povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 25 % z kupní ceny dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na další trvání zákazu zcizení a zatížení či předkupního práva.
6. Smluvní strany dále ujednávají, že účelem koupě pozemku kupujícím je výstavba stavby k bydlení (rodinného domu) v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Tisová. Kupující se s ohledem na sjednaný účel koupě pozemku zavazuje zahájit výstavbu stavby RD nejdříve po kolaudaci stavby inženýrských sítí – vodovodu, kanalizace, rozvodů nízkého napětí (NN) a plynovodu realizovaných na pozemcích parc. č. 697/32, parc. č. 397, parc. č. 89/2 a parc. č. 89/5 v k.ú. Tisová u Tachova, obec Tisová a současně však nejpozději do 31.12.2021. Za zahájení výstavby rodinného domu je považováno provedení takových stavebních prací, na jejichž základě je patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží stavby.
7. Kupující se v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a ust. § 1725 Obč.Z. zavazuje dodržet při stavbě rodinného domu na pozemku tyto podmínky:
  - a. stavba rodinného domu může mít celkem maximálně dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
  - b. stavba rodinného domu může mít pouze šikmou sedlovou střechu.

Kupující se dále v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a ust. § 1725 Obč.Z. zavazuje, že:

- c. v případě stavby plotu oddělujícího pozemek od sousedního pozemku na straně do ulice nebude plot vyšší než 150 cm;
  - d. v případě stavby studny na pozemku, bude na pozemku vyhloubena pouze kopaná studna, nikoliv vrtaná studna.
8. Kupující se zavazuje nejpozději do 5 let ode dne uzavření této smlouvy obstarat pro stavbu rodinného domu na pozemku kolaudační souhlas s užíváním stavby ve smyslu ust. § 119 a ust. § 122 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a tuto skutečnost prodávajícímu prokázat.
9. Smluvní strany v souladu s ust. § 2048 Obč.Z. ujednávají, že:
  - a. poruší-li kupující povinnost ujednanou v čl. V odst. 6 této smlouvy, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých);
  - b. poruší-li kupující povinnost ujednanou v čl. V odst. 7 písm. a. a b. této smlouvy, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50% kupní ceny dle čl. III. této smlouvy;
  - c. poruší-li kupující povinnost ujednanou v čl. V odst. 7 písm. c. a d. této smlouvy, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50% kupní ceny dle čl. III. této smlouvy;
  - d. poruší-li kupující povinnost ujednanou v čl. V odst. 8 této smlouvy, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy sto tisíc korun českých).

10. Smluvní strany dále ujednávají a stvrzují své srozumění s tím, že prodávající je oprávněn se po kupujícím v případě porušení jeho povinností dle čl. V. odst. 7 písm. a. až d. této smlouvy domáhat jejich splnění soudní cestou, tj. domáhat se odstranění či změny staveb tak, aby odpovídaly sjednaným podmínkám této smlouvy.

## **VI.**

### **Nabytí vlastnického práva**

1. Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov. Strany jsou vázány touto smlouvou jejím uzavřením. Pro účely této smlouvy se účastníci dohodli, že smlouva bude uzavřena v době, kdy poslední z účastníků pod její písemné vyhotovení připojí svůj podpis. Smluvní strany ujednávají, že náklady spojené vyhotovením této kupní smlouvy nese prodávající.
2. Pokud katastrální úřad ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb. vyzve strany, jako účastníky řízení o vkladu vlastnického práva, k odstranění vad či doplnění chybějících údajů v jimi vyhotovených listinách, popřípadě smluvní strany vyzve k předložení příslušných listin pro zápis, zavazují se smluvní strany, že tak učiní ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem a ve vzájemné součinnosti.
3. Smluvní strany ujednávají, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu hradí kupující.
4. Pro případ, že Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, zavazují se strany této kupní smlouvy k odstranění uvedených vad.
5. Pro případ, že bude vůči kupujícím zahájeno insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v době před podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, smluvní strany nepodají návrh na vklad vlastnického práva dříve, než bude insolvenční řízení pravomocně skončeno. Pro případ, že v insolvenčním řízení bude rozhodnuto o úpadku kupujících, anebo v případě, že nebude insolvenční řízení pravomocně skončeno ve lhůtě do 12 měsíců od jeho zahájení, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. Smluvní strany deklarují svoje srozumění s tím, že poplatníkem a plátcem daně z nabytí nemovitosti budou kupující.
7. Plody a užitky nemovité věci i nebezpečí škody a nahodilé zkázy na nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Strany ujednávají, že veškeré písemnosti budou doručovány prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresy uvedené v generáliích této smlouvy. Tím nejsou dotčena ust. § 80 Obč.Z.
2. Strany dále ujednávají, že listinné písemnosti doručované prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se mají za doručené ve lhůtách stanovených v ust. § 573 Obč.Z.
3. Smluvní strany vylučují působnost ust. § 1764 až § 1766 Obč.Z..
4. Tato smlouva je sepsána v rozsahu osmi článků, ve třech vyhotoveních, po jednom pro každého účastníka a jedno pro potřeby řízení o vkladu do katastru nemovitostí.

5. Strany v souladu s ust. 564 Obč.Z. ujednávají, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.
6. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Tisová dne ..... usnesením č. ....
7. Tato kupní smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
8. V souladu s ust. § 564 Obč.Z. smluvní strany ujednaly, že vznik, změna či zánik právních následků zamýšlených touto smlouvou může být činěna toliko a výhradně jen v písemné formě. Jednání v jakékoli jiné formě nezakládá mezi stranami právních následků.
9. Smluvní strany deklarují, že obsah této smlouvy vznikl na základě oboustranné souhlasné vůle, když obě strany měly možnost se podílet na úpravě práv a povinností v této smlouvě konstituovaných a tato smlouva je tedy výsledkem vzájemných negociačních jednání. Tato smlouva představuje pravou, vážnou a svobodnou vůli smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany, a že vzájemné plnění smluvních stran není v hrubém nepoměru.

V Tisové dne .....

V Tisové dne .....

.....  
**obec Tisová**  
zastoupená starostkou  
Mgr. Kateřinou Brachtelovou  
**prodávající**

.....  
**kupující**

.....  
**obec Tisová**  
zastoupená místostarostou  
Tomášem Krutinou  
**prodávající**