

# KUPNÍ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPE, ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

uzavřena podle ustanovení § 2079, § 2135, § 1761, § 2140 zákona  
č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami  
(dále jako „**kupní smlouva**“)

## 1. Obec Vohančice

se sídlem Vohančice 29, PSČ 666 01, IČ 00366013  
zastoupena starostou obce, panem Ing. Petrem Blahákem

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

a

## 2. Jméno a příjmení \_\_\_\_\_

r.č. \_\_\_\_\_

bytem \_\_\_\_\_

(BUDE DOPLNĚNO - strana kupující bude upřesněna v návaznosti na počet osob na straně kupující – manželé, jeden kupující, více kupujících - podílové spoluvlastnictví).

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

## Článek I. Předmět převodu

1. Prodávající prohlašuje, že jí náleží pozemek parc. č. (BUDE DOPLNĚNO), orná půda, o výměře (BUDE DOPLNĚNO), v obci a katastrálním území Vohančice (dále jen „**předmět převodu**“).
2. Kupující bere na vědomí, že předmět převodu je určen v souladu s Územním plánem obce Vohančice v platném znění (Úplné znění po vydání změny č. 2), ve znění změny č. 2, pro individuální rodinnou výstavbu. Ke dni uzavření této smlouvy je předmět převodu bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, bez inženýrských sítí (voda, kanalizace, optika, elektřina), jejichž povolení a vybudování bude zajišťovat za níže uvedených podmínek prodávající obec Vohančice, a to zcela na svoje náklady.

## Článek II. Kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu, blíže popsany v čl. I této smlouvy, a to včetně všech součástí a příslušenství, za dohodnutou kupní cenu ve výši 3.700,- Kč za 1 m<sup>2</sup>, to je za celkovou cenu ve výši (BUDE DOPLNĚNO) **Kč** včetně DPH (**slovy: \_\_\_\_\_ korun českých**) (dále jen „**kupní cena**“) do jeho vlastnictví. (BUDE DOPLNĚNO - majetkový režim bude upraven dle požadavku kupujících – výlučné vlastnictví, podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů).

2. Obec Vohančice prodejem předmětu převodu kupujícímu, který splňuje ke dni uzavření této smlouvy podmínku ukončeného vysokoškolského vzdělání (dle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách) na území ČR v akreditovaném zdravotnickém magisterském studijním programu všeobecné lékařství, očekává motivaci lékařů provozovat své lékařské praxe v místě jejich bydliště a nesporný celkový přínos pro všechny vrstvy obyvatelstva obce. Zajistit obyvatelům obce Vohančice dostupnou lékařskou péči považuje Obec Vohančice, jakožto prodávající, za důležitý zájem obce ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Prodávající v tomto případě sleduje jiné než výhradně ekonomické cíle. Kupní cena za předmět převodu je stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., se sídlem Štefánikova 113, 695 01, Hodonín, zapsanou podle ustanovení § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí, číslo posudku 795-158/2021. Obec Vohančice předmět převodu pro výstavbu RD neprodává za nejvyšší účinnou nabídku, ale za cenu pevně stanovenou, a to v částce 3.700,- Kč včetně DPH za 1 m<sup>2</sup> předmětu převodu, v souladu se shora uvedeným znaleckým posudkem.
3. Kupující shora uvedený předmět převodu přijímá do svého výlučného vlastnictví (BUDE DOPLNĚNO - majetkový režim bude upraven dle požadavku kupujících – výlučné vlastnictví, podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů) za takto dohodnutou kupní cenu.
4. Kupující uhradil první část kupní ceny ve výši 100.000,- Kč na účet prodávajícího před uzavřením této smlouvy, jako tzv. kauci. Kauce se započítává na úhradu první části kupní ceny za předmět převodu.
5. Kupující se zavazuje uhradit zbývající část kupní ceny ve výši (BUDE DOPLNĚNO V NÁVAZNOSTI NA VÝMĚRU PŘEDMĚTU PŘEVODU) nejpozději do 30-ti (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet prodávající č. účtu 2400543150/2010, vedený u Fio banky, a.s., s tím, že jako VS platby uvede rodné číslo kupujícího a do poznámky pro příjemce platby uvede parcelní číslo předmětu převodu.
6. Prodávající se zavazuje ve lhůtě nejpozději do 30-ti dnů od připsání kupní ceny na účet prodávajícího podat prostřednictvím zmocněnce u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva včetně souvisejících zápisů vyplývajících z této smlouvy, jehož přílohou je kupní smlouva.
7. Nedojde-li k úhradě kupní ceny ani do 21 dnů ode dne uzavření smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 30-ti dnů ode dne doručení vyznění o odstoupení od této smlouvy kupujícímu. Na úhradu smluvní pokuty je oprávněn prodávající jednostranně započíst kupujícím složenou kauci před podpisem této smlouvy ve výši 100.000,- Kč, s čímž kupující výslovně souhlasí a dává tímto souhlas k jednostrannému započtení.

### **Článek III. Prohlášení a závazky prodávajícího**

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, zástavními právy, věcnými břemeny, či dalšími právy, včetně předkupních práv, nájmu a jakýchkoli jiných práv ve prospěch třetích osob;
  - b) mu nejsou známy restituční nároky třetích osob, jiná osoba neuplatnila své vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem;

- c) mu ke dni podpisu této smlouvy není známo, že by na majetek obce či proti majetku obce bylo vedeno exekuční, vykonávací či insolvenční řízení a nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly;
  - d) žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevodil ani nezatížil prodávané pozemky a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní;
  - e) nezamlčel žádné vady předmětu převodu, na které je povinen upozornit;
  - f) že neuzavřel nájemní nebo jinou obdobnou smlouvu, na základě které, by vzniklo třetí osobě užívací právo k předmětu převodu či jeho části.
2. Ukáží-li se některá prohlášení prodávajícího uvedená v čl. I jako nepřesná či nepravdivá a prodávající tyto vady neodstraní ani v přiměřeně dodatečné lhůtě, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a náleží mu náhrada škody, která mu v důsledků nepravdivého prohlášení prodávajícího vznikla. Kupující má v tomto případě nárok na smluvní pokutu dle článku VII. odst. 8 této kupní smlouvy.

3. **Závazek k vybudování inženýrských sítí prodávajícím do dne 31. 12. 2023.** Prodávající se zavazuje, že nejpozději do dne 31. 12. 2023 bude možné předmět převodu napojit na inženýrské sítě (kanalizační řad, vodovodní řad, síť NN, optika), které budou vybudovány na náklady prodávajícího a zkolaudovány v tomto termínu, a to tak aby kupující mohl realizovat odběr prostřednictvím příslušných správců sítí.

Vodovodní přípojka a přípojka splaškové kanalizace budou ukončeny ve vzdálenosti do 1,0 m za hranicí předmětu převodu.

Vodovodní přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou a potrubí vody v ní bude ukončeno uzávěrem.

Přípojka splaškové komunikace bude ukončena plastovou revizní šachtou D 425. Přípojka elektřiny - skříň SS200/NKE1P bude umístěna na hranici pozemku. Optika - pro ukončení tras SLP (slaboproudé systémy) budou použity prázdné pilířové skříně SS100/NK na hranici předmětu převodu vedle PRIS Egd (elektrorozvaděče).

Kupující jako vlastník předmětu převodu bude moci tyto inženýrské sítě užívat v rozsahu odpovídajícím potřebě předmětu převodu, aniž by komukoliv musel poskytovat jakoukoliv odměnu za jejich existenci (zejm. odměnu za služebnost inženýrské sítě).

Lhůtu k vybudování inženýrských sítí do dne 31. 12. 2023 je možné jednostranně ze strany prodávajícího prodloužit pouze ze závažných důvodů, které objektivně znemožňují realizaci závazku prodávajícího včas. Tyto důvody musejí být přesně specifikovány a písemně oznámeny kupujícímu bezodkladně poté, co se o nich prodávající dozvěděl.

Prodávající se zavazuje nejpozději do 31. 01. 2024 k výzvě kupujícího písemně doložit splnění svého shora uvedeného závazku.

Vybudované a zkolaudované přípojky ke shora uvedeným inženýrským sítím se prodávající zavazuje bezúplatně (darem) převést na kupujícího ve lhůtě nejpozději do 120 dní ode dne jejich kolaudace a kupující se zavazuje vybudované a zkolaudované přípojky ke shora uvedeným inženýrským sítím převzít. Obě strany se zavazují si poskytnout veškerou nezbytnou součinnost za účelem bezúplatného převodu přípojek ke shora uvedeným inženýrským sítím do vlastnictví kupujícího, a to ve lhůtě do 120 dní od jejich kolaudace.

4. **Závazek prodávajícího k vybudování dopravní infrastruktury do dne 31. 12. 2023.** Prodávající se zavazuje nejpozději do 31. 12. 2023 vybudovat a zkolaudovat dopravní infrastrukturu v obci Vohančice v lokalitě označené Územním plánem obce Vohančice v platném znění (Úplné znění po vydání změny č. 2) jako Z 12 (nazývané jako „Haltýře“), a to včetně veřejného osvětlení a veřejně přístupných komunikací v celé lokalitě Haltýře.

Lhůtu k vybudování dopravní infrastruktury do dne 31. 12. 2023 je možné jednostranně ze strany prodávajícího prodloužit pouze ze závažných důvodů, které objektivně znemožňují realizaci závazku

prodávajícího včas. Tyto důvody musejí být přesně specifikovány a písemně oznámeny kupujícímu bezodkladně poté, co se o nich prodávající dozvěděl.

5. **Závazek prodávajícího k vybudování sjezdu k hranici předmětu převodu do dne 31. 12. 2023.** Prodávající se zavazuje k předmětu převodu na svoje náklady vybudovat sjezd (o šířce 4 m, s podélným sklonem do 8,3 %) z místní veřejné komunikace, přičemž kupující a další osoby určené kupujícím budou mít neomezenou možnost tento sjezd užívat za účelem přístupu k předmětu převodu, aniž by museli za toto užívání komukoliv poskytovat jakoukoliv odměnu (dále jen „sjezd“). Sjezd bude řešen z betonové dlažby, lemovaný betonovými obrubníky, ukončený na hranici předmětu převodu provizorním betonovým obrubníkem. Přístupové chodníky šířky 1,5 m budou řešeny jednotně, budou z betonové dlažby a lemované betonovými obrubníky, budou ukončené na hranici předmětu převodu provizorním betonovým obrubníkem. Přístupový chodník bude mít podélný sklon do 8,3 %. Budoucí vjezdová brána na předmětu převodu nesmí být překážkou provozu na veřejném prostranství (chodník, komunikace). Lhůtu k vybudování sjezdu do dne 31. 12. 2023 je možné jednostranně prodávajícím prodloužit pouze ze závažných důvodů, které objektivně znemožňují realizaci závazku prodávajícího včas. Tyto důvody musejí být přesně specifikovány a písemně oznámeny kupujícímu bezodkladně poté, co se o nich prodávající dozvěděl.
6. **Kauce za povolení k užívání sjezdu ve výši 100.000,- Kč.** Z důvodu právní jistoty a finančního krytí možných budoucích škod na sjezdu z místní veřejné komunikace k předmětu převodu, způsobené kupujícím (stavebníkem) při provádění stavby rodinného domu, se kupující zavazuje před započítáním stavební činnosti uhradit kauci ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), splatnou do tří dnů ode dne převzetí sjezdu, na účet prodávajícího č. účtu 2400543150/2010, vedený u Fio banky, a.s., s tím, že jako VS platby uvede rodné číslo kupujícího a do poznámky pro příjemce platby uvedeno slovo kauce a parcelní číslo předmětu převodu. O předání a převzetí sjezdu bude sepsán předávací protokol. Kauce nebude úročena. Po povolení užívání stavby ze strany stavebního úřadu bude sjezd protokolárně předán bez zbytečného odkladu zpět prodávajícímu jakožto jejímú správci. Při převzetí sjezdu bez výhrad bude kauce vrácena do tří dnů kupujícímu, bezhotovostně na účet, ze kterého byla kauce hrazena. V případě, že kupující nepředá sjezd v původním stavu (s přihlédnutím k běžnému zanedbatelnému opotřebení) a sjezd bude vyžadovat opravu, vyzve prodávající kupujícího k nápravě tohoto stavu. Pokud kupující nápravu provede a předá komunikaci správci bez námitek, bude mu kauce vrácena do tří dnů od takového předání a převzetí. Pokud kupující neuvede sjezd v dohodnutém termínu do původního stavu, dává tímto předchozí výslovný souhlas prodávajícímu jakožto správci k použití kauce k úhradě nákladů opravy komunikace. Po skončení opravy vyúčtuje správce vratnou kauci a případný její zůstatek vrátí do tří dnů od provedení vyúčtování kupujícímu.
7. **Závazek k vybudování vhodného zázemí na území obce Vohančice pro zřízení a provoz soukromé lékařské ordinace do dne 31. 12. 2029.** Prodávající prohlašuje, že má zájem na území Obce Vohančice vybudovat do dne 31. 12. 2029 vhodné zázemí pro provoz soukromé lékařské praxe praktického lékaře pro dospělé nebo praktického lékaře pro děti a dorost.

#### Článek IV.

#### Prohlášení a závazky kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že:
  - a) že se důkladně seznámil se zněním záměru č. 11/2022, který byl vyvěšen dne 31.01. 2022 na úřední desce prodávajícího a s podmínkami prodeje předmětu převodu.
  - b) je mu dobře znám stav, umístění, kultura a druh pozemku tvořícího předmět převodu, jejichž vlastníkem se stane na základě této smlouvy, že si tento pozemek tvořící předmět převodu důkladně prohlédl, a že je ve stavu ke dni podpisu této smlouvy do svého vlastnictví přijímá.

- c) bere na vědomí, že je povinen pro realizaci stavby rodinného domu zajistit rozhodnutí o vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, zaplatit za něj odvod a zajistit si veřejnoprávní povolení stavby. Prodávající jako vlastník budoucí komunikace a některých inženýrských sítí mu v tom poskytne potřebnou součinnost.
- d) se důkladně seznámil s Územním plánem obce Vohančice v platném znění (Úplné znění po vydání změny č. 2) a je si vědom toho, že pro předmět převodu jsou stanoveny závazné regulace výstavby, které definují míru zastavění pozemku, přípustné stavební typy, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, podobu zastřešení, orientaci hřebene a štítů, tvar štítů a vikýřů, povrchy fasád a podobu oplocení. Tyto prvky jsou graficky vymezeny ve výkrese „Výkres s prvky regulačního plánu - zastavitelné plochy Z12 a Z16“, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil se závaznými regulativy výstavby v zastavitelné ploše Z12, jak je uvedeno v přehledové tabulce, která tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě a je její nedílnou součástí.
- e) bere na vědomí, že v rámci realizace projektu „Veřejná prostranství Haltýře“ bude osazen živý plot z tuzemských listnatých taxonů (habr) s předepsanou maximální výškou 1,5 m. Ve vazbě na ostatní prvky veřejného prostranství (osvětlení, pilířky přípojek apod.) může být živý plot vysazen s přesahem až 30 cm do hloubky předmětu převodu. Podoba oplocení mezi veřejnými prostranstvími a pozemkem RD je předepsána platným Územním plánem obce Vohančice v platném znění (Úplné znění po vydání změny č. 2).
- f) bere na vědomí, že v rámci realizace projektu „Veřejná prostranství Haltýře“ budou vysazena uliční stromořadí. Stromy v těchto stromořadích budou z listnatých taxonů, stromy mohou být vysazeny v minimální vzdálenosti 1,0 m od hranice předmětu parcely, z číms kupující výslovně souhlasí. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 1017 NOZ, ze kterého vyplývá, že pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m platí jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.

## 2. Kupující se zavazuje, že:

- a) umožní přes předmět převodu nezbytné přejezdy stavebních strojů v souvislosti s výstavbou technické a dopravní infrastruktury v rozsahu 10 metrů od uliční čáry a s tím související nezbytné hrubé terénní úpravy (tzv. HTÚ), a to na dobu určitou do dne kolaudace technické a dopravní infrastruktury, a to bez nároku na jakoukoliv finanční odměnu či jakékoliv protiplnění. V rámci realizace projektu „Veřejná prostranství Haltýře“ může na předmětu převodu docházet k drobným úpravám nivelety terénu, které se kupující zavazuje strpět. Tyto úpravy nivelety souvisí s nezbytnými přípravnými a realizačními pracemi jako je například skrývka ornice, provádění přípojek inženýrských sítí, dopravního napojení, dále provádění komunikací, výsadby zeleně. Kupující se zavazuje umožnit prodávajícímu tyto drobné úpravy, které jsou nezbytným předpokladem pro realizaci projektu „Veřejná prostranství Haltýře“ a zavazuje se v nezbytném rozsahu poskytnout veškerou potřebnou součinnost, a to bez nároku na jakoukoliv finanční odměnu či jakékoliv protiplnění.
- b) na své náklady osadí odvodňovací žlab zaústěný do retence na předmětu převodu tak, aby dešťové vody ze zpevněných ploch neztékaly na veřejné prostranství.
- c) likvidace dešťových vod ze zastavěných i nezastavěných částí předmětu převodu bude zajištěna v rámci předmětu převodu, a to vsakovacím nebo jiným zařízením realizovaným na náklady kupujícího.
- d) uhradí náklady spojené s prodejem předmětu převodu, tj. poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (2.000,- Kč), poměrné náklady za právní služby (13.000,- Kč), poměrné náklady na geodetické práce (3.000,- Kč), a to v celkové konečné částce 18.000,- Kč, která mu bude ze strany Obce Vohančice vyúčtována do 30 – ti dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí do katastru nemovitostí.

- e) převede na svého případného právního nástupce všechny povinnosti vůči prodávajícímu, které vyplývají z této kupní smlouvy.
  - f) splní veškeré požadavky nezbytné pro zřízení a provoz soukromé lékařské praxe praktického lékaře pro děti a dorost nebo lékařské praxe praktického lékaře pro dospělé, a to za podmínky, že obec Vohančice vybuduje do dne 31. 12. 2029 odpovídající zázemí pro provoz soukromé lékařské ordinace.
3. Kupující se zavazuje, že:
- a) **že do dne 31. 12. 2027**, jako stavebník zajistí vydání rozhodnutí, případně souhlasu, kterým příslušný stavební úřad povolí užívání stavby rodinného domu umístěného na předmětu převodu.
  - b) **po dobu 10 let ode dne, kdy bude provedeno ohlášení dokončení stavby rodinného domu na předmětu převodu na příslušný stavební úřad a přiděleno číslo popisné, bude přihlášen k trvalému pobytu na adrese dokončeného rodinného domu.**

#### **Článek V. Výhrada zpětné koupě**

1. Kupující se zavazuje, že do dne 31. 12. 2024 mu bude jakožto stavebníkovi vydáno pravomocné stavební (společné) povolení či mu bude vydán souhlas s provedením ohlášené stavby (resp. společný územní souhlas s ohlášením) a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností. Pro případ, že v této lhůtě nebudou splněny shora uvedené podmínky, je prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči kupujícímu, a to do 1 roku od překročení této lhůty ze strany kupujícího a současně má prodávající nárok na úhradu smluvní pokutu za porušení této povinnosti kupujícího dle článku VII. odst. 3 této smlouvy. Stavební činností se rozumí stavební práce včetně montážní činnosti, jejímž účelem je realizace stavby rodinného domu.
2. Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné. Současně žádají, aby katastrální úřad provedl patřičný zápis v katastru nemovitostí. Prodávající prodává předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu převodu, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, poníženou o náklady související s uzavřením nové kupní smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží svůj závazek uvedený shora v článku V. odst. 1 kupní smlouvy. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět zpětného prodeje v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení předmětu zpětného prodeje ani na mimořádný náklad pro jeho zachování.
3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě dle článku V. odst. 2 této smlouvy zaniká dnem faktického započetí stavebních činností podle pravomocného stavebního (společného) povolení či souhlasu s provedením ohlášené stavby (resp. společného územního souhlasu s ohlášením). Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání potřebných listin apod., ponese kupující. Prodávající se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost ke splnění tohoto závazku, např. vydat kupujícímu potvrzení o zániku práva zpětné koupě.
5. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
6. Výhrada zpětné koupě podle této smlouvy se realizuje tak, že prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětu převodu nezatíženému 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 předmětu převodu

je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu prodeje na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo prodávající bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět převodu v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 30-ti kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí. V případě, že k předmětu převodu 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 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.

7. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně.

## **Článek VI.**

### **Zákaz zcizení a zákaz zatížení**

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující není oprávněn předmět převodu zcizit (úplatně či bezúplatně převést na jiného) a zatížit bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. Zákaz zcizení a zákaz zatížení předmětu převodu se sjednává jako právo věcné s účinky vůči kupujícímu i všem budoucím vlastníkům předmětu převodu.
2. Zákaz zcizení a zákaz zatížení předmětu převodu se sjednávají na dobu určitou, a to do dne faktického započetí stavebních činností na předmětu převodu dle pravomocného souhlasu s ohlášením stavby, či pravomocného stavebního povolení, kde jako stavebník bude vystupovat kupující. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující. Stavební činností se rozumí stavební práce včetně montážní činnosti, jejímž účelem je realizace stavby rodinného domu. Faktické započetí stavebních činností a zánik zákazu zcizení a zatížení bude potvrzeno prodávajícím a kupujícím na souhlasném prohlášení, které bude tvořit přílohu k návrhu na výmaz zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany tímto žádají katastr nemovitostí, aby toto právo zákazu zcizení a zatížení zapsal do evidence katastru nemovitostí jako právo věcné.
4. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

## **Článek VII.**

### **Smluvní pokuty**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30% (slovy: třicet procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 3. písm. a) této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30 % (slovy: třicet procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 2. písm. f) této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. IV. odst. 3. písm. b) této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 15 % (slovy: patnáct procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující nesplní povinnost sjednanou v čl. V. odst. 1 této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30 % (slovy: třicet procent) z kupní ceny za předmět převodu, pokud kupující poruší závazek předmět převodu nezatížit nebo nezczít bez předchozího souhlasu prodávající ve smyslu čl. VI. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), pokud kupující nedodrží závazek uhradit před započítáním stavební činnosti kauci ve prospěch prodávající dle čl. III. odst. 6 této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), pokud kupující nedodrží svůj závazek dle čl. IV. odst. 2 písm. a), b) a c), e) této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5% denně z dlužné částky dle čl. IV. odst. 2 písm. d) této smlouvy, pro případ prodloužení se splněním své povinnosti uhradit celkové náklady spojené s prodejem předmětu převodu.
9. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně za každý den prodloužení se splněním povinnosti kupujícího uhradit před započítáním stavební činnosti kauci ve prospěch prodávajícího dle čl. III. odst. 6 této smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), pokud se ukáže jako nepravdivá ujednání uvedená v článku III. odst. 1 této smlouvy a prodávající tyto vady neodstraní ani v přiměřeně dodatečné lhůtě.
11. Za den dokončení výstavby rodinného domu je považován den, kdy bylo ohlášeno dokončení stavby rodinného domu příslušnému stavebnímu úřadu a požádáno o přidělení čísla popisného.
12. Smluvní pokuty sjednané v tomto článku je kupující povinen zaplatit vždy do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení jejich vyúčtování, a to na účet obce Vohančice uvedený v odst. 2. čl. III. této smlouvy.

### **Článek VIII.**

#### **Ujednání o podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. Předání předmětu převodu.**

1. Smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že do této doby jsou svými projevy vázány.
2. Daň z nabytí nemovitých věcí se hradí podle platných právních předpisů ke dni podpisu této smlouvy. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí kupující. Náklady na sepis této smlouvy nese kupující.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající prostřednictvím zmocněnce do 30- ti dnů ode dne úhrady celé kupní ceny na účet prodávajícího. **Smluvní strany se dohodly, že do doby úhrady celé kupní ceny na účet prodávajícího budou uzavřené kupní smlouvy v dispozici prodávajícího. Smluvní strany udělují touto smlouvou PLNOU MOC ke všem právním jednáním v řízení u příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práva vlastnictví a souvisejících zápisů dle této smlouvy Mgr. Ivaně Kadlecové, advokátce, sídlem Praha 1, Pařížská 204/21, ev. č. u ČAK 13487.**
4. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují



poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen.

5. Pokud by tato smlouva pro nesprávnost, nejasnost nebo formální nedostatek byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitým věcem do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do deseti dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí novou smlouvu o prodeji a koupi nemovité věci ve znění, ve kterém budou odstraněny namítané nesprávnosti, nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Tím však nemůže být dotčena sjednaná výše kupní ceny.

## **Článek IX. Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, které všechny mají povahu originálu, z nichž jedno vyhotovení bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení kupující.
2. Pokud jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků z této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.
4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran. Veškeré dodatky k této smlouvě budou provedeny písemně, označeny pořadovými čísly a podepsány smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Kupující prohlašuje, že se pečlivě seznámil se záměrem prodeje stavebních pozemků pro individuální rodinnou výstavbu (č. 11/2022), který byl schválen zastupitelstvem obce Vohančice dne 31. 01. 2022, usnesením č. 2, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**záměr**“) a podpisem této kupní smlouvy souhlasí s podmínkami pro nabytí vlastnického práva k předmětu převodu do svého vlastnictví dle této smlouvy a záměru.
7. V souladu s ustanovením § 39 odst. 1 a § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, je tato smlouva opatřena touto doložkou, ze které vyplývá, že byly naplněny podmínky pro platnost příslušného právního jednání dle této smlouvy (tj. předchozí zveřejnění záměru právního jednání a následný souhlas orgánu obce). Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Zastupitelstva Obce Vohančice přijatém na jeho veřejném zasedání zastupitelstva Obce Vohančice konaném dne \_\_\_\_\_ 2022 pod bodem č. \_\_\_\_\_. Záměr právního jednání podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Vohančice dne 31. 01. 2022 a z úřední desky sejmut dne 16. 02. 2022 a v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „**úřední deska**“).

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

---

**Obec Vohančice**  
Ing. Petr Blahák, starosta  
prodávající

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

---

kupující

**Přílohy:**

1. Výkres s prvky regulačního plánu - zastavitelné plochy Z12 a Z16
2. Závazné regulativy výstavby v zastavitelné ploše Z12 - přehledová tabulka