

# KUPNÍ SMLOUVA O PRODEJI NEMOVITÉ VĚCI

(dále jako „*Smlouva*“)

uzavřená podle § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „*občanský zákoník*“)

Smluvní strany:

**1. Obec Nové Město**, IČ: 00269239  
se sídlem Nové Město 79, 503 51 Nové Město  
zastoupená Vladimírem Horynou, starostou obce  
č. účtu: 1080791379/0800 (Česká spořitelna, a.s.)

dále jen jako „*Prodávající*“

**a**

**2.** \_\_\_\_\_, r.č. \_\_\_\_\_

bytem \_\_\_\_\_

č. účtu: \_\_\_\_\_

dále jen „*Kupující*“

Prodávající a Kupující společně dále také jako „*smluvní strany*“ a jednotlivě jako „*smluvní strana*“

## Článek 1 Úvodní ujednání

**1.1.** Prodávající prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- **pozemek par. č. ....**, o výměře: ....., druh pozemku: orná půda

v **katastrálním území Nové Město nad Cidlinou**, obci Nové Město (dále jen „*Předmětná nemovitost*“), vlastnické právo je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Nové Město nad Cidlinou, obec Nové Město, okres Hradec Králové.

**1.2.** Kupující má zájem koupit Předmětnou nemovitost a *stát se jejím výlučným vlastníkem/ nabýt ji do společného jmění manželů/ nabýt ji do spoluvlastnictví*. Kupující současně prohlašuje, že má zájem na Předmětné nemovitosti postavit novostavbu rodinného domu pro vlastní bydlení (dále jen „*Záměr kupujícího*“), a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě.

## Článek 2 Předmět Smlouvy

**2.1.** Prodávající prodává touto Smlouvou Kupujícímu za sjednanou kupní cenu *do jeho výlučného vlastnictví/ do společného jmění manželů/ do spoluvlastnictví* Předmětnou

nemovitost, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dále dohodnutou kupní cenu.

**2.2.** Kupující Předmětnou nemovitost se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví/ do společného jmění manželů/ do spoluvlastnictví za sjednanou kupní cenu přijímá a kupuje. Kupující se současně zavazuje zaplatit Prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

### **Článek 3 Kupní cena**

**3.1.** Kupní cena za Předmětnou nemovitost je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 500,- Kč vč. DPH za m<sup>2</sup>, celkem ..... (slovy:..... korun českých). Kupní cena bude Kupujícím zaplacená Prodávajícímu podle následujících ujednání.

**3.2.** Kupující zaplatil Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy zálohu na kupní cenu v celkové výši 20 000,- Kč,- (dále jen „Záloha“), tím se má kupní cena co do částky 20.000,- Kč za zaplacenou.

**3.3.** Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu sjednaný doplatek kupní ceny ve výši .....-Kč (z toho část ve výši \_\_\_\_\_ Kč z vlastních zdrojů a část ve výši \_\_\_\_\_,- Kč prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého společností \_\_\_\_\_), a to nejpozději do 1 měsíce od uzavření této Smlouvy. Doplatek kupní ceny se zavazuje Kupující zaplatit na účet Prodávajícího, číslo účtu 1080791379/0800, vedený u České spořitelny, a.s. v Chlumci nad Cidlinou, pod variabilním symbolem (VS) \_\_\_\_\_. Doplatek se má za zaplacený jeho připsáním na účet Prodávajícího.

**3.4.** Neuhradí-li Kupující doplatek kupní ceny v souladu s bodem 3.3. této Smlouvy, zavazuje se Kupující zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů od doručení výzvy Prodávajícího k její úhradě.

**3.5.** Poruší-li Kupující povinnost sjednanou v bodě 3.3. této Smlouvy, tj. Kupující ani do 1 měsíce od uzavření této Smlouvy neuhradí Prodávajícímu doplatek kupní ceny, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se tato Smlouva ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co podle této Smlouvy obdržely. Prodávající je oprávněn započíst proti svému nároku na úhradu smluvní pokuty dle bodu 3.4. této Smlouvy nárok Kupujícího na vrácení Zálohy.

### **Článek 4 Prohlášení a závazky smluvních stran**

- 4.1.** Prodávající se zavazuje a zaručuje za to, že:
- a) je výlučným vlastníkem Předmětné nemovitosti;
  - b) Předmětná nemovitost, ani její jakákoliv část, nejsou ke dni uzavření této Smlouvy zatíženy jakýmkoli věcným či jiným právem třetí osoby, zejména zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem a dalšími výhradami či omezeními, a není k nim ani uzavřena jakákoliv smlouva či dohoda o zřízení jakéhokoli věcného či jiného práva, výhrady či omezení; to vše s těmito výjimkami:
    - ve prospěch Prodávajícího bude zřízeno touto Smlouvou předkupní právo a (viz článek 8 této Smlouvy) a zákaz zcizení (viz článek 9 této Smlouvy),
  - c) na Předmětné nemovitosti neváznou jakékoli dluhy a žádné takové dluhy na Kupujícího v důsledku převodu Předmětné nemovitosti nepřejdou;

- d) Předmětná nemovitost není předmětem jakéhokoliv soudního či rozhodčího řízení, exekučního řízení či řízení o soudním výkonu rozhodnutí;
- e) k Předmětné nemovitosti není uzavřena jakákoli nájemní smlouva, pachtovní smlouva, smlouva o výpůjčce či jiná smlouva, zakládající užívání, či požívání právo třetí osobě;
- f) Prodávající není jakkoliv omezen v nakládání s Předmětnou nemovitostí.

**4.2.** Prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, kterým by bylo postavení Kupujícího k Předmětné nemovitosti bez souhlasu Kupujícího nepříznivě dotčeno nebo omezeno.

**4.3.** V případě, že stav Předmětné nemovitosti nebude odpovídat závazkům či zárukám obsažených v bodu 4.1. této Smlouvy, zavazuje se Prodávající na svoje náklady uvést, případně zajistit uvedení Předmětné nemovitosti do stavu odpovídajícího závazkům či zárukám obsažených v bodu 4.1. této Smlouvy, a to nejpozději do 60 dnů od výzvy Kupujícího.

**4.4.** Kupující prohlašuje, že se s právním i faktickým stavem Předmětné nemovitosti řádně před uzavřením této Smlouvy seznámil, k tomuto stavu nemá žádných výhrad a v tomto stavu Předmětnou nemovitost kupuje.

- 4.5.** Kupující se zavazuje a zaručuje za to, že ke dni uzavření této Smlouvy:
- a) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoliv exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí, nebo insolvenční řízení;
  - b) Kupující není v úpadku ani hrozícím úpadku;
  - c) vůči Kupujícímu není vedeno jakékoliv soudní či rozhodčí řízení, které by se mohlo dotýkat dispozičního práva uzavřít tuto Smlouvu;
  - d) Kupující není jakkoliv omezen v právu uzavřít tuto Smlouvu.

## **Článek 5**

### **Přechod vlastnického práva**

**5.1.** Vlastnické právo k Předmětné nemovitosti přechází na Kupujícího ke dni vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Návrh na vklad byl podepsán oběma smluvními stranami při uzavření této Smlouvy a návrh na vklad podá dle dohody stran příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladového řízení výhradně Prodávající, a to do 14 dnů po úplném zaplacení doplatku kupní ceny Kupujícím. Náklady na zaplacení správního poplatku za vklad vlastnického práva hradí dle dohody stran Kupující.

**5.2.** Kupující je oprávněn užívat Předmětnou nemovitost ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy. S ohledem na to, že předmětem převodu je pozemek, nebude dle dohody stran po vkladu vlastnického práva konáno předávací řízení.

## **Článek 6**

### **Závazek součinnosti**

**6.1.** Účastníci se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost ke vkladu vlastnického práva, předkupního práva a zákazu zcizení k Předmětné nemovitosti. Jestliže nedojde ke vkladu vlastnického práva, předkupního práva, nebo zákazu zcizení k Předmětné nemovitosti dle této Smlouvy do katastru nemovitostí z důvodu zamítnutí návrhu na vklad nebo z důvodu zastavení vkladového řízení, zavazují se smluvní strany poskytnout si bezodkladně, nejpozději do 30-ti dnů ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí vkladu vlastnického práva nebo zastavení řízení, veškerou vzájemnou součinnost

potřebnou k odstranění nedostatků bránících vkladu příslušného práva podle této Smlouvy případně v této lhůtě uzavřít novou řádnou kupní smlouvu, nebo jinou smlouvu (shodnou s touto Smlouvou či maximálně podobnou v části, kterou je třeba upravit, aby nová smlouva byla způsobilá ke vkladu příslušného práva) a podat nový řádný návrh na vklad vlastnického práva, předkupního práva a zákazu zcizení k Předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí.

**6.2.** V případě výzvy katastrálního úřadu k doplnění návrhu na provedení vkladu vlastnického práva, předkupního práva, nebo zákazu zcizení k Předmětné nemovitosti dle této Smlouvy, mají smluvní strany povinnost poskytnout si veškerou vzájemnou součinnost potřebnou k provedení vkladu příslušného práva dle této Smlouvy, a to v rozsahu nezbytném k řádnému a úplnému provedení vkladu, zejména tak, aby bylo vyhověno požadavkům příslušného katastrálního úřadu na provedení vkladu příslušného práva na základě této Smlouvy.

**6.3.** Smluvní strany se dohodly, že Kupující je oprávněn financovat kupní cenu, nebo její část prostřednictvím úvěru poskytnutého bankou (dále jen „**Financující banka**“). Kupující bere na vědomí, že zástavní právo k Předmětné nemovitosti ve prospěch Financující banky nebude Prodávajícím zřizováno.

## Článek 7

### Výstavba rodinného domu Kupujícím

**7.1.** Prodávající prohlašuje a Kupující bere na vědomí, že v současné době Prodávající dokončuje práce spočívající ve výstavbě technické infrastruktury související s Předmětnou nemovitostí. Konkrétně se jedná o vybudování vodovodu, kanalizace, a plynu (vše s přípojnými body na hranici Předmětné nemovitosti), realizaci dočasné zpevněné příjezdové komunikace v lokalitě, včetně veřejného osvětlení (dále jen „**Technická infrastruktura**“). Předpokládaný termín vybudování (tj. dokončení, včetně případné kolaudace) Technické infrastruktury je do 31.12.2022. Budoucí prodávající se zavazuje, že technická infrastruktura k Předmětné nemovitosti bude vybudována tak, aby umožňovala připojení rodinného domu Kupujícího. Finální příjezdová komunikace bude realizována ze strany Prodávajícího po výstavbě rodinných domů v lokalitě, součástí těchto prací bude sjezd z příjezdové komunikace na Předmětnou nemovitost.

Prodávající bere na vědomí, že vybudovaná kanalizace nebude po její výstavbě umožňovat připojení Předmětné nemovitosti na tuto kanalizaci, odvod splaškových vod bude muset být Kupujícím realizován prostřednictvím akumulace v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných odpadních vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Připojení na kanalizaci bude možné až po vybudování obecní ČOV.

**7.2.** Prodávající dále prohlašuje a Kupující bere na vědomí, že v lokalitě je budováno připojení na distribuční soustavu elektřiny prostřednictvím elektrické přípojky ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s. (dále jen „**Elektrická přípojka**“), která bude ukončena na Předmětné nemovitosti (vše realizováno společností ČEZ Distribuce, a.s.). Předpokládaný termín vybudování (tj. dokončení, včetně případné kolaudace) Elektrické přípojky ze strany ČEZ Distribuce, a.s. je nejpozději do 30.6.2023. Elektrická přípojka k Předmětné nemovitosti bude vybudována tak, aby umožňovala připojení rodinného domu Kupujícího.

**7.3.** Prodávající má zájem na tom, aby Předmětná nemovitost byla zastavěna stavbou rodinného domu, aby postavené rodinné domy v této lokalitě respektovaly charakter venkovského prostředí a okolní zástavby a aby byl vybudován dostatečný počet

parkovacích míst. Z uvedených důvodů se Prodávající a Kupující dohodli na podmínkách, které se Kupující zavazuje respektovat a dodržet.

Kupující je povinen při výstavbě rodinného domu na Předmětné nemovitosti dodržet podmínky stanovené v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Podmínky výstavby**“). Kupující se s Podmínkami výstavby seznámil a souhlasí s nimi.

Kupující se zavazuje Podmínky výstavby stanovené v příloze č. 1 této Smlouvy dodržovat při všech fázích výstavby, a to jak při vypracování potřebné projektové dokumentace pro stavbu rodinného domu, při ohlášení stavby rodinného domu, eventuálně při podání žádosti o stavební povolení, jakož i při následné výstavbě rodinného domu.

Nedodrží-li Kupující dohodnuté Podmínky výstavby rodinného domu, tj. dokončená a zkolaudovaná stavba rodinného domu nebude odpovídat sjednaným Podmínkám výstavby, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. Současně je Kupující povinen zjednat k výzvě Prodávajícího nápravu, tj. uvést stavbu rodinného domu na své náklady bez zbytečného odkladu do stavu, kdy bude splňovat Podmínky výstavby. Nejednají-li Kupující k výzvě Prodávajícího nápravu, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

**7.4.** Prodávající se zavazuje informovat Kupujícího o termínu dokončení Technické infrastruktury a Elektrické přípojky v lokalitě (tj. o dokončení a případné pravomocné kolaudaci poslední z budovaných sítí v lokalitě), a to doporučeným dopisem zaslaným Kupujícímu na jeho adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nebo na jinou doručovací adresu, kterou Kupující písemně po uzavření této Smlouvy Prodávajícímu sdělí. V dopisu Prodávající Kupujícímu uvede den dokončení Technické infrastruktury a Elektrické přípojky v lokalitě (dále jen „**Termín dokončení sítí**“), který bude pro Kupujícího závazný. Kupující se současně sám zavazuje průběžně informovat u Prodávajícího na Termín dokončení sítí a Prodávající mu jej sdělí, jakmile bude Termín dokončení sítí Prodávajícímu znám.

**7.5.** Kupující se zavazuje a je povinen nejpozději **do 2 let od sděleného Termínu dokončení sítí** si obstarat příslušné pravomocné povolení stavebního úřadu opravňující k provedení stavby rodinného domu v souladu s Podmínkami výstavby na Předmětné nemovitosti, tj. souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru na základě ohlášení, nebo stavební povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „**stavební zákon**“), případně obdobné povolení podle právního předpisu, kterým by byl stavební zákon v budoucnu nahrazen (dále vše jen jako „**Povolení ke stavbě RD**“) a zahájit stavbu rodinného domu. Kupující se současně zavazuje ve lhůtě **do 2 let od sděleného Termínu dokončení sítí** vydání pravomocného Povolení ke stavbě RD Prodávajícímu také doložit (prokázat), a to předložením originálu (stejnopisu) vydaného pravomocného Povolení ke stavbě RD s doložkou právní moci, nebo jeho úředně ověřené kopie. Zahájení stavby je Prodávající oprávněn zkontrolovat na místě samém a Kupující se zavazuje Prodávajícímu provedení této kontroly umožnit.

Poruší-li Kupující jakoukoliv povinnost sjednanou v tomto bodu Smlouvy, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Poruší-li Kupující jakoukoliv povinnost sjednanou v tomto bodu Smlouvy, je Kupující dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

**7.6.** Kupující se zavazuje a je povinen nejpozději **do 7 let od sděleného Termínu dokončení sítí** stavbu rodinného domu v souladu se sjednanými Podmínkami výstavby dokončit a získat zákonem vyžadované příslušné povolení k užívání rodinného domu

k bydlení (pravomocný kolaudační souhlas nebo pravomocné kolaudační rozhodnutí, vydaná k dokončené stavbě rodinného domu na Předmětné nemovitosti příslušným stavebním úřadem, případně obdobné povolení k užívání stavby podle právního předpisu, kterým by byl stavební zákon v budoucnu nahrazen - dále jen „**Kolaudace rodinného domu**“). Kupující je současně povinen Prodávajícímu **do 7 let od sděleného Termínu dokončení sítí** doložit (prokázat) Kolaudaci rodinného domu, a to zejména předložením (originálu, nebo ověřené kopie) vydaného kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí ke Kolaudaci rodinného domu. V případě, že k užívání stavby rodinného domu k bydlení nebude žádné rozhodnutí stavebního úřadu právními předpisy vyžadováno, je Kupující povinen doložit čestné prohlášení, v němž potvrdí, že stavba rodinného domu byla k určitému dni dokončena, že právními předpisy není vyžadována kolaudace a že dokončená stavba rodinného domu je způsobilá užívání k bydlení.

Poruší-li Kupující povinnost do **7 let** od sděleného Termínu dokončení sítí dokončit a zkolaudovat stavbu rodinného domu, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. Poruší-li Kupující tuto povinnost, je Kupující dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

Poruší-li Kupující povinnost do **7 let** od sděleného Termínu dokončení sítí doložit (prokázat) Prodávajícímu sjednaným způsobem Kolaudaci rodinného domu, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, a to za každý započatý rok prodlení se splněním této povinnosti.

**7.7.** Kupující se zavazuje, že nejpozději **do 3 měsíců od právní moci Kolaudace rodinného domu** na Předmětné nemovitosti (a v případě, že povolení stavebního úřadu k užívání stavby rodinného domu nebude právním předpisem vyžadováno, pak od dokončení stavby), ohlásit rodinný dům postavený na Předmětné nemovitosti jako místo svého trvalého pobytu a jako místo trvalého pobytu jej používat po dobu minimálně 5 let ode dne právní moci Kolaudace rodinného domu (v případě, že povolení stavebního úřadu k užívání stavby rodinného domu nebude právním předpisem vyžadováno, pak po dobu 5 let od dokončení stavby). Ohlášení rodinného domu jako místa trvalého pobytu je Kupující povinen Prodávajícímu doložit. Změna trvalého pobytu je možná pouze ze závažných důvodů po předchozím oznámení Prodávajícímu (zejména z rodinných důvodů – např. rozvod, úmrtí jednoho z partnerů, změna zaměstnavatele apod.), závažný důvod ke změně trvalého pobytu se zavazuje Kupující Prodávajícímu spolu s oznámením doložit.

Poruší-li Kupující povinnost sjednanou v tomto bodu Smlouvy, tj. ani do 3 měsíců od Kolaudace rodinného domu na Předmětné nemovitosti (nebo od dokončení stavby rodinného domu v případě, povolení stavebního úřadu k užívání stavby rodinného domu nebude právním předpisem vyžadováno) neohlásí rodinný dům postavený na Předmětné nemovitosti jako místo svého trvalého pobytu, nebo tento rodinný dům jako místo trvalého pobytu nebude používat po dobu minimálně následujících 5 let od ode dne právní moci Kolaudace rodinného domu (a v případě, že povolení stavebního úřadu k užívání stavby rodinného domu nebude právním předpisem vyžadováno, pak po dobu 5 let od dokončení stavby rodinného domu), zavazuje se Kupující zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

**7.8.** Využije-li Prodávající svého práva odstoupit od smlouvy podle tohoto článku 7 Smlouvy, odstoupením od smlouvy se tato Smlouva ruší. Smluvní strany se současně dohodly na následujícím způsobu vypořádání pro případ odstoupení.

Smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co podle této Smlouvy obdržely, tj. Prodávající má právo na vrácení Předmětné nemovitosti (včetně všech součástí a příslušenství) a Kupující má právo na vrácení sjednané kupní ceny. Pokud jde o stavbu rodinného domu (v jakékoli fázi rozestavěnosti), která se případně stala součástí Předmětné nemovitosti, nechá Prodávající vypracovat znalecký posudek znalcem zapsaným v seznamu znalců ke zjištění obvyklé ceny této stavby a Kupující má právo na zaplacení 60% z takto zjištěné ceny stavby rodinného domu znalcem. Kupní cena (s případnou částkou za vypořádání ohledně stavby rodinného domu) bude Prodávajícím vrácena Kupujícímu výhradně na účet Financující banky určený pro splácení úvěru Kupujícího (byl-li úvěr sjednán) a Kupující je povinen zajistit zánik a výmaz zástavního práva (případně dalších omezení) Financující banky Kupujícího na Předmětné nemovitosti. Prodávající je oprávněn započíst proti svému nároku na úhradu smluvní pokuty nárok Kupujícího na vrácení kupní ceny a na zaplacení vypořádání za stavbu rodinného domu.

**7.9.** Smluvní strany se dohodly, že dojde-li v budoucnu k převodu vlastnického práva k Předmětné nemovitosti Kupujícím na třetí osobu, zavazuje se Kupující zavázat takovou třetí osobu (nabyvatele Předmětné nemovitosti) k plnění povinností sjednaných v tomto článku 7 Smlouvy, a to ve stejném rozsahu, v jakém je zavázán k plnění těchto povinností Kupující, a to tak, že se k plnění těchto povinností tato třetí osoba zaváže písemnou dohodou uzavřenou s Prodávajícím (uzavření takové dohody je jednou z podmínek k udělení souhlasu Prodávajícího s převodem Předmětné nemovitosti Kupujícím třetí osobě). Poruší-li Kupující tuto povinnost, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč.

## **Článek 8 Předkupní právo**

**8.1.** Smluvní strany touto Smlouvou zřizují ve prospěch Prodávajícího předkupní právo k Předmětné nemovitosti, které spočívá v povinnosti Kupujícího nabídnout Prodávajícímu Předmětnou nemovitost ke koupi v případě, že Kupující bude chtít tuto Předmětnou nemovitost prodat, směnit nebo jinak i bezúplatně převést třetí osobě (koupěchtivému), a Prodávající toto předkupní právo přijímá.

**8.2.** Kupní cena hrazená ze strany Prodávajícího jako oprávněného z předkupního práva bude splatná (nedohodnou-li se strany jinak) do 2 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí ve prospěch Prodávajícího (obce Nové Město) jako oprávněného z předkupního práva. Část kupní ceny odpovídající zůstatku nesplacené části hypotečního úvěru Kupujícího vůči Financující bance bude zaplacena na účet Financující banky určený pro splácení úvěru Kupujícího a Kupující je povinen zajistit zánik a výmaz zástavního práva Financující banky na Předmětné nemovitosti.

**8.3.** Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 občanského zákoníku a bude vloženo dle dohody smluvních stran do katastru nemovitostí. Předkupní právo se zřizuje bezúplatně. Předkupní právo se zřizuje na dobu 15 let od uzavření této Smlouvy.

**8.4.** Předkupní právo sjednané ve prospěch Prodávajícího před uplynutím sjednané doby zaniká uplynutím doby 5 let od ode dne právní moci Kolaudace rodinného domu a v případě, že povolení stavebního úřadu k užívání stavby rodinného domu nebude stavebním zákonem, nebo jiným předpisem vyžadováno, pak uplynutím doby 5 let od dokončení stavby rodinného domu, to vše v souladu s bodem 7.7. této Smlouvy. Prodávající se zavazuje po zániku předkupního práva poskytnout Kupujícímu potřebnou součinnost k jeho výmazu z katastru nemovitostí, případně se předkupního práva vzdát. Náklady spojené s výmazem předkupního práva z katastru nemovitostí hradí Kupující.

## **Článek 9 Zákaz zcizení**

**9.1.** Prodávající jako oprávněný a Kupující jako povinný se dále dohodli na závazku Kupujícího, podle něhož Kupující nesmí bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího převést na třetí osobu Předmětnou nemovitost ani jakoukoliv její část, ani ji nevyčlenit ze svého vlastnictví a nesvěřit je správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěřit její správu třetí osobě, ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy Kupující nezaváže. Zákaz zcizení se zřizuje za účelem ochrany zájmů Prodávajícího vyplývajících z této Smlouvy, dodržení závazků Kupujícího vyplývajících z této Smlouvy v souvislosti s výstavbou rodinného domu na Předmětné nemovitosti a zajištění uspokojení případných pohledávek Prodávajícího vůči Kupujícímu vzniklých na základě této Smlouvy.

**9.2.** Zákaz zcizení Předmětné nemovitosti bez souhlasu Prodávajícího se zřizuje jako právo věcné ve smyslu ust. § 1761 občanského zákoníku a bude podle dohody stran vloženo do katastru nemovitostí. Zákaz zcizení Předmětné nemovitosti bez souhlasu Prodávajícího se zřizuje bezúplatně, a to na dobu 15 let od uzavření této Smlouvy.

**9.3.** Zákaz zcizení sjednaný ve prospěch Prodávajícího jako oprávněného v této Smlouvě zaniká:

- uplynutím sjednané doby 15 let od uzavření této Smlouvy, nebo předtím
- uplynutím doby 5 let od ode dne právní moci Kolaudace rodinného domu a v případě, že povolení stavebního úřadu k užívání stavby rodinného domu nebude stavebním zákonem, nebo jiným předpisem vyžadováno, pak uplynutím doby 5 let od dokončení stavby rodinného domu, to vše v souladu s bodem 7.7. této Smlouvy.

Prodávající se zavazuje po zániku zákazu zcizení poskytnout Kupujícímu na jeho žádost potřebnou součinnost k jeho výmazu z katastru nemovitostí, případně se práva zákazu zcizení vzdát. Náklady spojené s výmazem zákazu zcizení z katastru nemovitostí hradí Kupující.

## **Článek 10 Závěrečná ujednání**

**10.1.** Tato Smlouva byla vyhotovena ve ..... (.....) stejnopisech s platností originálu, a to alespoň v jednom vyhotovení s úředně ověřenými podpisy. Po jednom stejnopisu obdrží každý z účastníků této Smlouvy. Jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy si u sebe ponechá Prodávající, který v souladu s bodem 5.1. této Smlouvy podá po úplném zaplacení doplatku kupní ceny návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

Kupující se zavazuje nepoužít žádný ze stejnopisů této Smlouvy, který mu bude předán, k zahájení vkladového řízení u příslušného katastrálního úřadu. Poruší-li Kupující tuto



povinnost, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč. Prodávající je v takovém případě navíc oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

**10.2.** Ujednání této Smlouvy o smluvních pokutách nemají vliv na právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody způsobené jí porušením smluvní pokutou zajištěné povinnosti, a to náhrady škody v plné výši. Odstoupením od této Smlouvy není dotčen nárok na smluvní pokutu sjednanou dle této Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná 10 dnů od doručení výzvy k její úhradě, není-li sjednáno jinak.

**10.3.** Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou, než písemnou formou se nepřipouští.

**10.4.** Smluvní strany podpisem této Smlouvy shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.

**10.5.** Přílohy této Smlouvy jsou:

Příloha č. 1: Podmínky výstavby

*Prodávající potvrzuje, že prodej Předmětné nemovitosti byl schválen zastupitelstvem obce Nové Město dne ..... Prodávající prohlašuje, že záměr obce Nové Město prodat Předmětnou nemovitost byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce obce v době od ..... do .....*

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

**Prodávající:**

**Kupující:**

\_\_\_\_\_  
**Obec Nové Město**  
zast. Horyna Vladimír  
starosta obce

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



*Obec Nové Město*

*Nové Město 79*

*503 51 Chlumeck nad Cidlinou*

---

Příloha č. 1 Kupní smlouvy

**Technické a regulační podmínky výstavby**

Podáním žádosti žadatelé souhlasí s regulačními zásadami pro danou lokalitu v souladu s Územním plánem Nové Město – (viz. 6.1 – Plochy k bydlení) rodinné domy -venkovské – BV (viz. str. 2 této přílohy).

Odboru hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové **doporučuje** stavby rodinných domů výrazně obdélníkového půdorysu, případně tvaru L či T – nízkopodlažní se sedlovou střechou (možno bez využitelného podkroví nebo s využitelným podkrovím) a sklonem střech min. 30%.

Garáž nebo parkovací místa pro trvalé stání minimálně pro dvě auta. Oplocení pozemku z **uliční části** bez použití plných betonových panelů.

Pozemky budou zasítovány základní infrastrukturou. Inženýrské sítě obsahují vodovod, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN, splaškovou kanalizaci. Tato kanalizace bude připojena k pozemkovým parcelám až po vybudování obecní ČOV. Do té doby musí být odvod splaškových vod realizován prostřednictvím akumulace v nepropustné jímnici (žumpě) s vyvážením těchto odpadních vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění.