

Příloha 2: Vzor Kupní smlouvy

KUPNÍ SMLOUVA o prodeji nemovitosti

Obec Běstovice,

se sídlem Běstovice 55, 565 01 Choceň,

IČ: 00856606, zastoupené starostkou Denisou Balášovou,

bankovní spojení: 8532160247/0100,

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

a

Pan/Paní

jméno a příjmení,

datum narození,

trvale bytem,

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

prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto kupní smlouvu (dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

1. Prodávající je výlučným vlastníkem **pozemků: pozemkové parcely č. 111/1** - trvalý travní porost o původní výměře 5584m², **111/3** - trvalý travní porost o původní výměře 348m², **743/1** - zahrada o původní výměře 232m², **108/3** - zahrada o původní výměře 147 m², v obci a k.ú. Běstovice.
2. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Běstovice (dále též jako „**předmět převodu**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Geometrickým plánem č. 532-24/2025, vyhotoveným a ověřeným Ing. Milošem Měkotou, oprávněným zeměměřickým inženýrem č. pol. 130, dne 3.3.2025, jehož souhlas s očíslováním parcel potvrdil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí dne 19.3.2025 pod číslem PGP 524/2025-611 byl:
z pozemku p.p.č. 111/1 travní porost v k.ú. Běstovice o původní výměře 5584 m²:
 - a. nově oddělen pozemek p.p.č. **111/21**, travní porost, **o výměře 1078 m²**;
 - b. nově oddělen pozemek p.p.č. **111/22**, travní porost, **o výměře 1078 m²**;
 - c. nově oddělen pozemek p.p.č. **111/20**, travní porost, **o výměře 1223 m²**;
 - d. nově oddělen pozemek p.p.č. **111/1**, travní porost, **o výměře 1189 m²**;
 - e. nově oddělen pozemek p.p.č. **111/3**, travní porost, **o výměře 1138 m²**;
z pozemku p.p.č. 743/1, zahrada v k.ú. Běstovice o původní výměře 232 m²:
 - a. nově oddělen pozemek p.p.č. **743/5**, zahrada, **o výměře 13 m²**;
 - b. nově oddělen pozemek p.p.č. **743/4**, zahrada, **o výměře 47 m²**;
z pozemku p.p.č. 108/3, zahrada v k.ú. Běstovice o původní výměře 147m²
 - a. nově oddělen pozemek p.p.č. **108/3**, zahrada **o výměře 133 m²**.
2. Geometrický plán č. 532-24/2025 je nedílnou součástí této kupní smlouvy (dále též jen „geometrický plán“).
3. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu včetně všech součástí

a příslušenství a zavazuje se umožnit kupujícímu nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v článku III. odstavec 1. této smlouvy níže. Kupující nabývá předmět převodu s veškerými součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.

- 4) Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši **xxx xxx Kč (slovy: xxx xxx xxx xxx xxx xxx korun českých).**
2. Kupní cena bude vypořádána následovně:
 - a) částka ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), byla kupujícím již uhrazena jako jistina do přihlášeného záměru na prodej pozemku;
 - b) zbytek kupní ceny ve výši **xxx xxx Kč (slovy: xxx xxx xxx xxx xxx xxx korun českých)** se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy na účet prodávajícího uvedeného v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol rodné číslo kupujícího.
3. V případě prodlení s úhradou zbývající části kupní ceny podle předchozího bodu b) delšího než 30 dnů je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a po kupujícím požadovat smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Smluvní strany si ujednaly, že ust. § 2051 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákona, se podle vzájemné dohody účastníků nepoužije. Dále se smluvní strany dohodly, že obec Běstovice je oprávněna započíst si na smluvní pokutu již uhrazenou část kupní ceny sjednané v čl. III této smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající dále prohlašuje, že
 1. 1. na předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva, věcných břemen;
 1. 2. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
 1. 3. není žádným způsobem omezen v dispozici s předmětem převodu.
2. Kupující prohlašuje, že:
 2. 1. mu nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jeho osobu;
 2. 2. mu není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu;
 2. 3. tímto uděluje prodávajícímu souhlas se zpracováním svých osobních údajů za účelem vyhotovení této kupní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažené v odst. 1 nebo 2 tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.
4. Prodávající prohlašuje, že k předmětu převodu je vybudována komunikace s veřejným osvětlením.
5. Kupující se zavazuje, že na předmětu převodu zahájí nejpozději do tří let od podpisu této smlouvy výstavbu rodinného domku. Smluvní strany činí nesporným, že zahájením výstavby se rozumí ukončené zhotovení základové desky stavby dle platného stavebního povolení. Pokud nebude splněna předně sjednaná podmínka, může prodávající (obec Běstovice) odstoupit od této smlouvy a požadovat po kupujícím smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Smluvní strany si ujednaly, že ust. § 2051 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákona, se podle vzájemné dohody účastníků nepoužije. Dále se smluvní strany dohodly, že

obec Běstovice je oprávněna započíst si smluvní pokutu oproti uhrazené části kupní ceny sjednané v čl. III bodu 2., písmeno a) této smlouvy. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 3 měsíců po odstoupení prodávajícího od této smlouvy převede předmět převodu zpět na obec Běstovice za kupní cenu ve výši xxx xxx Kč (slovy: xxx xxx xxx xxx xxx korun českých) - (stejná jako kupní cena, bod III. 1.), od které bude odečtena, v případě jednostranného započtení ze strany obce Běstovice, částka ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Předmětná nemovitost nesmí být při odstoupení od smlouvy zatížena žádnými právy a povinnostmi vůči třetím osobám, které by omezovaly prodávajícího na jeho vlastnických právech nebo se musí kupující prodávajícímu smluvně zavázat, že tato práva a povinnosti budou odstraněny. V případě práv a povinností kupujícího vůči třetím osobám na předmětné nemovitosti, které nelze odstranit, bude o hodnotu neodstranitelných vad na předmětné nemovitosti snížena vracející se kupní cena.

6. Na základě dohody účastníků této kupní smlouvy se kupující zavazuje realizovat na předmětu převodu dle této kupní smlouvy výstavbu rodinného domu a tuto výstavbu dokončit a její zápis v katastru nemovitostí provést nejpozději do šesti let od podpisu této smlouvy; v této lhůtě se kupující zavazuje předložit prodávajícímu kopii listu vlastnictví, v němž bude zapsána stavba rodinného domu na předmětu převodu nebo jeho části.

7. Pro případ prodlení s dokončením výstavby se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení zápisu rodinného domu v katastru nemovitostí, splatnou do 30 kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování ze strany prodávajícího. Smluvní strany si ujednaly, že ustanovení § 2051 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákona, se podle vzájemné dohody účastníků nepoužije. Kupující může písemně požádat prodávajícího o prominutí smluvní pokuty před koncem šestileté lhůty, přičemž žádost musí být prodávajícímu doručena nejpozději 90 dní před jejím uplynutím. Žádost o prominutí smluvní pokuty musí obsahovat relevantní důvody. Posouzení žádosti a případné vyhovění je plně v dispozici prodávajícího.

Předně sjednanou smluvní pokutu se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu i v případě, že v mezidobí od podpisu této smlouvy do data dokončení výstavby předmět převodu dle této smlouvy zcizí (to vše dále jen „převod na třetí osobu“). Zcizením se rozumí zejména převod, dar na třetí osobu, případně směna s třetí osobou. Pro tento případ se kupující zavazuje prodávajícímu písemně oznámit, že předmět převodu dle této smlouvy převedl na třetí osobu, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne doručení vyznamení od katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícímu. Kupující se v takovém případě zavazuje uhradit na účet prodávajícího jednorázovou smluvní pokutu ve výši 365 000 Kč (slovy: tři sta šedesát pět tisíc korun českých), splatnou do 30 kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování ze strany prodávajícího. Prodávající se v tomto případě zavazuje, že dokončí-li třetí osoba, která nabude předmět převodu dle této smlouvy od kupujícího, výstavbu řádně v termínu stanoveném touto smlouvou, vrátí částku 365 000 Kč (slovy: tři sta šedesát pět tisíc korun českých), bez úroků kupujícímu, a to ve lhůtě do 180 dnů ode dne předání kopie listu vlastnictví, v němž bude zapsána stavba rodinného domu na předmětu převodu nebo jeho části.

Článek V.

Předání a užívání nemovitostí

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá, jak stojí a leží.
2. Předmět převodu bude kupujícímu předán do 30 dnů od zaplacení celé kupní ceny na účet prodávajícího. Po uhrazení celé částky budou kupujícímu předány veškeré podklady nutné pro zápis pozemku do Katastru.
3. Kupující se zavazuje do jednoho roku od zápisu stavby do katastru nemovitostí přihlásit se k trvalému pobytu na adrese nově přiděleného č. p. Pokud tak kupující neučiní, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý celý rok prodlení, a to do 30 dnů od uplynutí každého roku od zápisu stavby do KN.

Článek VI.

Převod vlastnického práva, Úhrada daní a poplatků

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu prodávající, a to nejpozději do 30 dnů od uhrazení celé kupní ceny kupujícím.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z tohoto bodu této smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2 % z kupní ceny.
4. Kupující se zavazuje, že podá daňové přiznání k dani z nemovitých věcí na místně příslušný finanční úřad, kde zohlední změny z této smlouvy.
5. Poplatek za provedení vkladu do KN hradí kupující.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Má se za to, že veškeré písemnosti budou zaslány účastníkům na adresy, jež jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy jako doručovací adresy. Pro doručení platí ust. § 573 občanského zákoníku.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží dvě vyhotovení, strana kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo, společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva u prodávajícího, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podá v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Záměr obce prodat předmět převodu byl schválen zastupitelstvem obce Běstovice dne 29. 9. 2025, usnesením číslo 3/6/2025 a byl zveřejněn na úřední desce od 3. 12. 2025 do 31.1. 2026. Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce dne **23. 2. 2026, usnesením číslo xx/xx/2026.**
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Běstovicích 23.2.2026

V Běstovicích dne

.....

starosta obce, prodávající

.....

jméno a příjmení, kupující

Poznámka: V případě, že kupujícími bude více osob a nebude se jednat o manžele, bude smlouva obsahovat i ujednání o společném a nerozdílném plnění závazků kupujících ze smlouvy vůči prodávajícímu, dále uvedení spoluvlastnických podílů, případně jiné skutečnosti související s nabytím do spoluvlastnictví.