

N á v r h K u p n í s m l o u v a

s předkupním právem a výhradou práva zpětné koupě

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Obec Mašovice

IC: 00293121

se sídlem Mašovice 52, 669 02 Mašovice

zast. Martinou Pelánovou, starostkou obce

číslo účtu: 1583887399/0800

jako prodávající

a

jméno a příjmení, nar.

bytem

jako kupující

Článek I.

Úvodní ujednání

- 1.1 Prodávající obec Mašovice prohlašuje, že do jejího výlučného vlastnictví náleží nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo **na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Mašovice a k.ú. Mašovice u Znojma:**
- 1/ pozemek parc.č. 790/43 o výměře 830 m² – orná půda;**
 - 2/ pozemek parc.č. 790/44 o výměře 799 m² – orná půda;**
 - 3/ pozemek parc.č. 790/47 o výměře 782 m² – orná půda;**
 - 4/ pozemek parc.č. 790/52 o výměře 1109 m² – orná půda;**
- (dále jen předmět převodu).*
- 1.2 Prodávající obec Mašovice prohlašuje, že:
- a) není proti majetku obce vedena exekuce ani výkon rozhodnutí, ani proti ní není vydáno předběžné opatření omezující nakládání s jejím majetkem a neexistuje právní titul, na základě kterého by proti ní exekuce nebo výkon rozhodnutí nebo řízení o vydání předběžného opatření mohla být vedena, že nikdo nezpochybnil platnost nabývacího titulu k předmětu převodu a k předmětu převodu není sjednáno právo nájmu či výpůjčka a ani nebylo ústně učiněno jednání směřující ke sjednání užívacího práva třetí osobou;
 - b) nikdo nezpochybnil platnost jejího nabývacího titulu k předmětu převodu. Prodávající rovněž prohlašuje, že nedošlo k odstoupení od nabývacího titulu prodávajícího žádnou ze smluvních stran a nejsou dány podmínky pro odstoupení od nabývacího titulu prodávající;

- c) neuzavřela a zavazuje se po dobu trvání této smlouvy neuzavřít žádnou smlouvu, na základě které by se zavázala převést vlastnické právo k předmětu převodu nebo jeho části na jinou osobu;
- d) neběží žádné spory, zejména soudní, a to včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy, vztahující se k předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před katastrálním úřadem týkající se předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně jako takový a předmět převodu není v příslušném veřejném seznamu předmětem poznámky spornosti.

Výše uvedené informace, které strana prodávající poskytla straně kupující, jsou dle prohlášení strany prodávající pravdivé. Strana prodávající nezamlčela žádný závažný fakt ohledně předmětu převodu, jí známý ke dni podpisu této kupní smlouvy. Strana prodávající odpovídá straně kupující za škodu, která by jí vznikla z nepravdivosti těchto ujištění a bere na vědomí možnost strany kupující odstoupit od této smlouvy v případě nepravdivosti těchto ujištění o neexistenci právních vad. Prodávající tudíž výslovně prohlašuje, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této smlouvy a dále se zavazuje, že po podpisu této smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým.

1.3 Kupující prohlašuje, že:

- a) si předmět převodu řádně prohlédl a že je mu znám fyzický stav i právní stav Předmětu koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství, v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy;
- b) se ve smyslu ust. §§ 980 až 986 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, ve kterém je předmět převodu zapsán, a že nevznáší žádné námitky;
- c) se s vynaložením obvyklé pozornosti seznámil s faktickým a právním stavem předmětu převodu a každý z nich prohlašuje, že mu není znám důvod, který by bránil uzavření této smlouvy a předmět převodu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy, bez výhrad do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Článek II. Předmět převodu

- 2.1 Prodávající obec Mašovice touto smlouvou úplatně převádí ze svého výlučného vlastnictví do výlučného vlastnictví kupujícího nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo **na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Mašovice a k.ú. Mašovice u Znojma, a to:**
 -
- 2.2 Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádná práva třetích osob, žádná zástavní práva či jiná věcná práva. Kupující prohlašuje, že předmět převodu specifikovaný v odst. 2.1 této kupní smlouvy do svého výlučného vlastnictví od prodávající za cenu sjednanou v odstavci 3.1 této smlouvy a ve stavu, v jakém se k dnešnímu dni nachází, přijímá.
- 2.3 Prodávající prohlašuje a zavazuje se, že neučiní žádná právní jednání směřující k tomu, aby dříve, než tato smlouva bude podána na příslušný katastrální úřad s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, došlo k převodu či zatížení předmětu převodu na jinou osobu či ve prospěch třetí osoby, zejména nepřevede vlastnické právo k předmětné nemovité věci na jinou osobu, nezatíží ji zástavními právy, věcnými břemeny, služebnostmi či jinými věcnými právy.

Článek III. Cena převodu

- 3.1 Smluvní strany sjednávají cenu za převod vlastnického práva k předmětu převodu uvedeného v odst. 2.1 této kupní smlouvy dohodou a činí **Kč + 21% DPH ve výši Kč, celkem Kč (včetně DPH) za 1m²,**
- tj. za výměru **830 m²** činí kupní cena **Kč**, včetně DPH, slovy: korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (pozemek parc.č. 790/43);
- tj. za výměru **799 m²** činí kupní cena **Kč**, včetně DPH, slovy: korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (pozemek parc.č. 790/44);
- tj. za výměru **782 m²** činí kupní cena **Kč**, včetně DPH, slovy: korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (pozemek parc.č. 790/47);
- tj. za výměru **1109 m²** činí kupní cena **Kč**, včetně DPH, slovy: korun českých, což je v daném místě a čase cena obvyklá (pozemek parc.č. 790/52).
- 3.2 Smluvní strany se dohodly na splatnosti kupní ceny tak, že kupující se zavazuje zaplatit celou kupní cenu sjednanou v odstavci 3.1 této kupní smlouvy **nejpozději do 3 dnů** od podpisu této kupní smlouvy na účet prodávající - obce Mašovice vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. **1583887399/0800, variabilní symbol:**
- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude kupní cena řádně a včas zaplacená, není prodávající – obec Mašovice svým rozhodnutím o prodeji pozemku dále vázána, je oprávněna od smlouvy odstoupit a nabídnout pozemek jinému uchazeči. Odstoupením od kupní smlouvy se tato smlouva ruší od počátku a obě smluvní strany jsou povinny si vrátit veškerá dosud vzájemně poskytnutá plnění, a to do 15 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Článek IV. Předkupní právo

- 4.1 Prodávající jako oprávněná z předkupního práva a kupující jako povinný z předkupního práva zřizují touto smlouvou **předkupní právo k pozemku parc.č., zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, na LV č. 10001 pro obec Mašovice a k.ú. Mašovice u Znojma.** Předkupní právo se zřizuje podle § 2140 obč. zákoníku jako právo věcné.
- 4.2 Strana kupující se předkupním právem zavazuje, že pokud by chtěla předmět převodu zcizit, nabídne jej přednostně ke koupi straně prodávající, a to za stejnou cenu, za kterou tento pozemek strana kupující koupila podle této smlouvy. Za zcizení se dle této smlouvy považuje úplatné či bezúplatné převedení vlastnického práva k předmětu převodu.
- 4.3 Předkupní právo se sjednává do dokončení stavby rodinného domu na předmětu převodu a současně nabytí právní moci vydaného kolaudačního rozhodnutí stavby rodinného domu na předmětu převodu příslušným stavebním úřadem, anebo do 7 let od prodeje tohoto pozemku, podle toho, co nastane dříve.
- 4.4 Po splnění podmínky sjednané v odstavci 4.3 této smlouvy, zavazují se obě strany provést veškerá právní jednání nutná k výmazu předkupního práva z katastru nemovitostí.
- 4.5 Smluvní strany upřesňují, že rozhodným dnem pro zánik předkupního práva je den právních účinků vkladu příslušné listiny (zejména kolaudačního rozhodnutí o užívání stavby rodinného

domu k bydlení apod.), na základě které bude v katastru nemovitostí evidována stavba domu realizovaná na předmětném pozemku.

- 4.6 V případě zamýšleného úplatného převodu předmětného pozemku platí kupní cena ve prospěch oprávněného předkupníka ve výši kupní ceny sjednané v odst. 3.1 této smlouvy. Vynaložil-li povinný na předmětný pozemek náklad k jeho zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou stavbou), anebo mimořádný náklad pro jeho zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli. V případě zhodnocení pozemku legálně realizovanou stavbou, která se stane jeho součástí, se při využití předkupního práva ze strany oprávněného k takto zhodnocenému pozemku sjednává navýšení kupní ceny o hodnotu stavby, která bude stanovena na základě dokladů doložených povinným z předkupního práva k výstavbě stavby (práce i materiál) a tyto ceny budou odpovídat obvyklým cenám v daném místě a čase při prováděné výstavbě domu, přičemž obvyklé ceny za práci a materiál při výstavbě stavby budou ověřeny znaleckým posudkem zpracovaným v cenách ke dni, kdy byla cena díla hrazena, nikoliv ke dni vyhotovení posudku. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí povinný.

Článek V. **Ostatní ujednání**

- 5.1 Výhradním účelem převodu pozemku dle této kupní smlouvy je umožnit straně kupující výstavbu rodinného domu a užívání nemovité věci za účelem bydlení, nikoliv ke zřízení a výstavbě podnikatelských, zejména výrobních prostor. Tyto podmínky a zákaz zřízení podnikatelských prostor, zejména výrobních, bere kupující na vědomí a zavazuje se podmínky a zákaz respektovat.
- 5.2 Kupující se zavazuje, že:
- a) do 7 let od právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k předmětu převodu dle této kupní smlouvy splní kumulativně tyto podmínky prodávající obce - kupující začne v souladu s právními předpisy, zejm. zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, užívat stavbu k rodinnému bydlení, dále zajistí v této lhůtě vydání kolaudačního rozhodnutí a současně nejméně jedna osoba ze společné domácnosti strany kupující se nejpozději do jednoho měsíce od právní moci kolaudačního rozhodnutí přihlásí k trvalému pobytu na daném adresním místě ve vystavěném rodinném domě,
 - b) po dobu 7 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí užívat pozemek, jehož součástí bude stavba domu ke svému trvalému bydlení, přičemž kupující je povinen přihlásit se k trvalému pobytu na daném adresním místě nejpozději do jednoho měsíce od právní moci kolaudace a zůstat zde přihlášen k trvalému pobytu po dobu 7 let od právní moci kolaudace a údaj o trvalém pobytu bude mít veden na adresním místě stavby nepřetržitě po celou dobu sedmi let.
- 5.3 Pro případ, že kupující poruší povinnost nevybudovat na předmětu převodu podnikatelské prostory, jak je uvedeno v odstavci 5.1 této smlouvy, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč za porušení této povinnosti stran kupujícího, splatnou ve lhůtě sedmi dnů od výzvy prodávajícího po té, co zjistí porušení povinnosti.
- 5.4 Smluvní strany dále sjednávají smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč za každý započatý rok prodlení byť i jedné ze shora sjednaných povinností v odstavci 5.2 písm. a) a b) této smlouvy. Splatnost smluvní pokuty při porušení povinností sjednaných v odstavci 5.2 písm. a) této smlouvy se sjednává ve lhůtě 7 dnů od uplynutí 7 let právních účinků vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy. Splatnost smluvní pokuty za porušení povinností sjednaných v odstavci 5.2 písm. b) této smlouvy se sjednává ve lhůtě 7 dnů od následujícího dne po právní moci kolaudace, eventuelně od následujícího dne po té, co byla povinnost porušena.

- 5.5 Kupující se dále zavazuje při výstavbě objektu bydlení na pozemku, který je předmětem této kupní smlouvy, plnit podmínky regulativy staveb, jenž jsou součástí Zásad prodeje pozemků určených k výstavbě v lokalitě „Pšeničné II.“ schválených usnesením Zastupitelstva obce Mašovice č. 21/6/2025 ze dne 24. 11. 2025, s nimiž se seznámil a povinnost dodržování při přípravě projektu a výstavby odsouhlasil podáním žádosti o odkup pozemku.
- 5.6 Kupující se zavazuje, že pokud dojde k poškození ohrubníku, chodníku či komunikace bezprostředně přiléhající k pozemku v době výstavby domu na předmětu převodu a z důvodu souvisejících s výstavbou na pozemku (např. těžká technika, poškození stavebním materiálem), uvede kupující tyto stavební prvky do původního stavu, nebo obci uhradí náklady na uvedení do původního stavu.

Článek VI.

Dohoda o vzniku práva zpětné koupě

- 6.1 Smluvní strany se dohodly na zřízení práva zpětné koupě jako práva věcného ve smyslu ust. § 2135 občanského zákoníku k předmětu převodu specifikovanému v odst. 1.1 této smlouvy (dále jen „předmětná nemovitost“) s povinností strany kupující převést tento pozemek na požádání prodávající obce za shodnou úplatu zpět. Obec Mašovice je oprávněna uplatnit nárok z výhrady práva zpětné koupě v případě, kdy strana kupující z této kupní smlouvy poruší povinnost sjednanou v odstavci 5.2 písm. a) této smlouvy.
- 6.2 Pro případ uplatnění práva zpětné koupě se kupující zavazuje vrátit prodávající obci předmětnou nemovitost v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu, tím budou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené. Vynaloží-li v době trvání tohoto práva kupující náklad k jejímu zlepšení, anebo mimořádný náklad pro její zachování, či provede jakoukoliv výstavbu na předmětném pozemku, náleží mu náhrada ve výši skutečně vynaložených a zdokladovaných, současně i opodstatněných nákladů; pokud se ale vrácení věci zmaří nebo zhorší hodnota předmětu převodu z důvodu, za které kupující odpovídá, nahradí prodávající obci škodu.
- 6.3 Smluvní strany se výslovně dohodly, že právo zpětné koupě se sjednává na dobu určitou - 7 let od koupě předmětné nemovitosti, tj. ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy a obec Mašovice je oprávněna výhradu práva zpětné koupě uplatnit pouze v případě, že strana kupující poruší svoji povinnost sjednanou v odstavci 5.2 písm. a) této kupní smlouvy.
- 6.4 Kupující se zavazuje, že po dobu trvání práva zpětné koupě jako práva věcného nezatíží předmětnou nemovitou věc žádným právem třetí osoby bez souhlasu prodávající s tím, že v případě porušení tohoto závazku se zavazuje uhradit prodávajícímu škodu, kterou tím prodávajícímu způsobí, s výjimkou úvěrů a hypoték na financování vlastní výstavby a to vždy se souhlasem obce Mašovice.

Článek VII.

Doložka obce

- 7.1 Prodávající prohlašuje, že záměr prodeje předmětu převodu byl zveřejněn na úřední desce obce v době od do a následně Zastupitelstvo obce na svém zasedání konaném dne usnesením č. schválilo prodej předmětného pozemku za cenu obvyklou ve prospěch strany kupující, společně s výhradou předkupního práva a výhradou práva zpětné koupě ve prospěch prodávajícího.

Článek VIII.
Nabytí vlastnického práva

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že jsou oprávněny podat katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva, s výhradou práva předkupního a výhradou práva zpětné koupě nejdříve po splnění povinnosti strany kupující zaplatit celou kupní cenu za převod vlastnického práva k předmětu převodu sjednanou v odst. 3.1 této kupní smlouvy, a to co možná v nejkratší lhůtě. Podání návrhu na vklad zajistí prodávající, jak uvedeno v odstavci 8.2 této smlouvy.
- 8.2 Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu věcných práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického práva, předkupního práva i práva zpětné koupě bude podepsán oběma stranami současně s podpisem této smlouvy. Strana kupující se zavazuje zaplatit správní poplatek za vklad věcných práv. Strana prodávající je povinna zajistit podání návrhu na vklad věcných práv neprodleně po podpisu této smlouvy.
- 8.3 Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy.
- 8.4 Do doby rozhodnutí o provedení vkladu věcných práv podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést předmětnou nemovitost na třetí osobu, ani ji jakkoliv nezatížit nebo nesjedná práva k ní pro třetí osobu.

Článek IX.
Závěrečná ujednání

- 9.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva nabude platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy, přičemž k převodu vlastnického práva dojde rozhodnutím o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, předkupní právo a právo zpětné koupě vzniká vkladem těchto věcných práv do katastru nemovitostí.
- 9.2 Účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv ve stavu tísně či za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují níže svými podpisy.

V Mašovicích, dne

Prodávající:

Kupující:

obec Mašovice,
zast. Martinou Pelánovou,
starostkou obce

Jméno a příjmení