

## KUPNÍ SMLOUVA

s výhradou práva zpětné koupě, předkupním právem a zákazem zcizení  
dále též jen „smlouva“

uzavíraná podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku (dále jen „NOZ“)

**Obec Radňoves**, IČO 00599743, DIČ: , se sídlem Radňoves č. p. 26, PSČ 594 51,  
jednající starostou panem Ing. Petrem Habánem,  
jako prodávající (dále též označována jen jako prodávající)

a

**pan(í)** , rodné číslo ,  
trvale bytem ,  
jako kupující (dále označován též jen jako kupující)

### I. Předmět Kupní smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **parcely č.** (druh pozemku: **orná půda**), o výměře , v obci Radňoves , v katastrálním území Radňoves(). Tento pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

### II. Koupě, kupní cena, platební podmínky

- 1) Obec Radňoves prodává na základě této smlouvy v článku I. uvedený pozemek parcelu č. (druh pozemku: orná půda), o výměře , v obci Radňoves, v katastrálním území Radňoves. Předmětnou nemovitost prodávající prodává a kupující kupuje spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi, a to za dohodnutou kupní cenu ve výši ,- Kč včetně DPH (slovy: korun českých). Kupující za tuto kupní cenu nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví a předmět koupě přebírá dnem uzavření této smlouvy.
- 2) Dohodnutá kupní cena bude uhrazena ve lhůtě do 15 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to bezhotovostně na účet prodávající č. 1624266389/0800, vedený u České spořitelny, a.s., s uvedením č. jako variabilního symbolu. V případě nedodržení termínu splatnosti je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 3) Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí podepisují smluvní strany spolu s touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv podá u příslušného katastrálního úřadu prodávající, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne připsání celé kupní ceny na účet prodávající. Náklady spojené se vkladovým řízením nese prodávající.

### III. Další ujednání

- 1) Prodávající prohlašuje, že na převáděném pozemku neváznou žádné dluhy, právní či jiné závazky s výjimkou věcných břemen zřízených pro provozovatele inženýrských sítí .
- 2) Kupující prohlašuje, že je mu právní i faktický stav převáděného pozemku ke dni uzavření této smlouvy znám a v tomto stavu jej přebírá ke dni uzavření smlouvy.
- 3) Účastníci této smlouvy se dohodli, že výdaje spojené s převodem vlastnictví dle této smlouvy, jako je správní poplatek za vkladové řízení a náklady spojené se sepisem této smlouvy, uhradí prodávající.
- 4) Předmětný pozemek bude využit kupujícím jako stavební pozemek na výstavbu rodinného domu. Kupující se zavazuje dodržet při stavbě rodinného domu veškeré zásady uvedené v územním plánu obce Radňoves.

- 5) Prodávající prohlašuje, že k patě pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě, a to plyn, elektřina, voda a sušivod kanalizace s tím, že kupující je povinen se po vybudování ČOV napojit na tuto novou kanalizaci, a to dle podmínek pro výstavbu vodního díla.
- 6) Kupující se zavazuje, že nejpozději do 2 let ode dne uzavření této smlouvy podá u příslušného stavebního úřadu žádost o povolení záměru výstavby rodinného domu na převáděném pozemku. Dále se kupující zavazuje, že nejpozději do 3 let ode dne uzavření této smlouvy zahájí realizaci stavby rodinného domu (tj. započne se stavebními pracemi).  
V případě porušení kteréhokoliv z těchto závazků z důvodů na straně kupujícího je prodávající oprávněna:
  - požadovat po kupujícím jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny pozemku ujednané v uzavřené kupní smlouvě,
  - uplatnit právo zpětné koupě (výhradu zpětné koupě) za podmínek sjednaných v této smlouvě. Uvedené sankce může obec uplatňovat současně.
- 7) Kupující se zavazuje, že nejpozději do 4 let ode dne, kdy nabude právní moci stavební povolení nebo jiné rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, které jej podle právních předpisů nahrazuje, případně ode dne ohlášení stavby nebo jiného úkonu umožňujícího provedení stavby rodinného domu bez povolení či ohlášení, předloží prodávající pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas či jiné pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu dokládající, že stavba rodinného domu na převáděném pozemku je způsobilá k bydlení.  
Do uvedené lhůty se nezapočítávají průtahy na straně stavebního úřadu, které nejsou zapříčiněny kupujícím a které jsou v rozporu s právními předpisy.  
V případě nesplnění tohoto závazku je pochybení kupujícího zajištěno smluvní pokutou ve výši 30 % z kupní ceny převáděného pozemku.  
V případě nesplnění uvedeného závazku je prodávající oprávněna uplatnit v souladu s kupní smlouvou výhradu zpětné koupě za podmínek ujednaných v této smlouvě.  
Uvedené sankce může obec uplatňovat současně.
- 8) Kupující se zavazuje užívat převáděnou nemovitost výlučně k účelu trvalého bydlení, a to po dobu nejméně 10 let ode dne splnění povinnosti dle odstavce prvního bodu 7) tohoto článku. Kupující se zavazuje, že nemovitost nebude po ujednanou dobu užívat k podnikatelské činnosti, krátkodobému ubytování, rekreačnímu účelu nebo jinému než obytnému využití. Podnikatelskou činností se myslí, že nemovitost nebude využívána výhradně či převážně k podnikání na místo účelu trvalého bydlení. Kupující se zavazuje, že tento účel bude zachován i v případě, že by nemovitost pronajal jiné osobě; odpovědnost kupujícího tím není dotčena.  
V případě nesplnění tohoto závazku je pochybení kupujícího zajištěno smluvní pokutou ve výši 30 % z kupní ceny převáděného pozemku.

#### IV. Zákaz zcizení

- 1) Smluvní strany zřizují v souladu s ustanovením § 1761 NOZ ve prospěch prodávající zákaz zcizení, a to ve vztahu k předmětu koupě: pozemku **parcele č.                   (druh pozemku: orná půda)**, v obci Radňoves, v katastrálním území Radňoves. Zákaz zcizení je zřizován v rozsahu celého zatěžovaného pozemku.
- 2) Zákaz zcizení se zřizuje jako právo věcné, s čímž smluvní strany zejména pak kupující výslovně souhlasí. Zákaz zcizení tedy podléhá zápisu do katastru nemovitostí; je závazný též vůči třetím osobám a přechází na právní nástupce povinného, tj. zavazuje každého dalšího vlastníka či spoluvlastníka předmětné nemovitosti.
- 3) Zákaz zcizení se sjednává na dobu určitou, a to do data splnění povinnosti kupujícího dle bodu 8) čl. III. této smlouvy. Návrh na výmaz práva může podat kterákoli ze smluvních stran po uplynutí sjednané doby určité. Náklady na výmaz práva uhradí kupující.
- 4) Zákazem zcizení se rozumí především povinnost kupujícího případně jeho právního nástupce neumožnit vlastním právním jednáním nebo v jeho důsledku vznik vlastnického práva třetí osoby k předmětné nemovitosti, nebo i jen k podílu na této nemovitosti, ledaže by k tomuto právnímu jednání dala prodávající předchozí výslovný písemný souhlas. Podmínkou souhlasu k převodu

vlastnictví na jinou osobu bude vždy převzetí práv a povinností plynoucích z této smlouvy novým nabyvatelem.

- 5) Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení k předmětu koupě bezúplatně.
- 6) Zákaz zcizení je zřizován v zájmu prodávající, který je hodný právní ochrany. Tento zájem spočívá zejména v zajištění cílů záměru prodávající, tj. aby převáděný pozemek byl využit k výstavbě stavby určené k trvalému bydlení, aby bylo zabráněno spekulativním převodům pozemku na třetí osoby, které by znemožnily naplnění veřejného zájmu prodávající tak, jak je popsán v záměru obce, tedy aby bylo možné dostat záměru prodávající stabilizovat počet obyvatelstva obce a zajistit dostupnost bydlení pro obyvatele v obci. Zákaz zcizení dále slouží k zajištění splnění povinností kupujícího vyplývajících z této smlouvy. Sjednaná doba určitá je podle smluvních stran přiměřená dané situaci a ujednané kupní ceně.

## V. Předkupní právo

- 1) Smluvní strany zřizují ve prospěch prodávající předkupní právo k pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy: pozemku **parcele č.                    (druh pozemku: orná půda)**, v obci Radňoves, v katastrálním území Radňoves. Předkupní právo je zřizováno jako právo věcné v rozsahu celého zatěžovaného pozemku.  
Prodávající toto předkupní právo přijímá a kupující se zavazuje jej strpět.
- 2) Pokud kupující svoji povinnost plynoucí z předkupního práva nesplní, popř. dojde z jakéhokoliv důvodu ke změně vlastnictví bez souhlasu prodávajícího, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit a dále mu náleží dohodnutá smluvní pokuta ve výši 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
- 3) Předkupník tj. prodávající zaplatí kupní cenu ve lhůtě do 3 měsíců ode dne obdržení nabídky; neučiní-li to, je povinný oprávněn převést nemovitost třetí osobě.
- 4) Smluvní strany ujednávají, že kupní cena bude stanovena dle znaleckého posudku, tedy bez ohledu na cenu nabízenou koupěchtivým. Znalecký posudek nechá vypracovat předkupník po obdržení nabídky s tím, že náklady na vyhotovení takového znaleckého posudku ponese předkupník a povinný tj. kupující rovným dílem.
- 5) Účinky předkupního práva nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo se zřizuje na dobu určitou, a to do doby splnění povinnosti kupujícího dle bodu 8) čl. III. této smlouvy.
- 7) Předkupní právo se zřizuje bezúplatně.
- 8) Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

## VI. Právo zpětné koupě

- 1) Smluvní strany sjednávají ve smyslu § 2135 a násl. NOZ výhradu zpětné koupě ve prospěch prodávající (obce Radňoves). Právo zpětné koupě je zřizováno k předmětu koupě tj. k pozemku parcele č.                    (druh pozemku: orná půda), v obci Radňoves, v katastrálním území Radňoves.
- 2) Prodávající je oprávněna požadovat, aby jí kupující převedl zpět vlastnické právo k předmětu koupě dle této smlouvy a povinností kupujícího je převést věc na požádání a za úplatu prodávající.
- 3) Úplata se sjednává ve stejné výši, jako je kupní cena dle této smlouvy.
- 4) Náklady spojené se vkladovým řízením v případě zpětné koupě ponese smluvní strany rovným dílem. Náklady spojené se soupisem kupní smlouvy ponese prodávající (obec Radňoves).
- 5) Kupující se zavazuje uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu o zpětném převodu ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení výzvy ze strany prodávající. Kupující se zavazuje, že předmět převodu bude prostý jakýchkoli práv třetích osob. V případě, že k předmětu koupě bude zřízeno zástavní nebo jiné právo zajišťující dluhy kupujícího, bude možné ujednat v kupní smlouvě, že kupní cena bude použita na úhradu těchto dluhů s tím, že pokud částka nebude dostačující, zavazuje se ji ve zbytku splnit kupující.
- 6) Smluvní strany sjednávají, že výhrada zpětné koupě bude zapsána do katastru nemovitostí jako věcné právo. Výhrada zpětné koupě tedy vzniká zápisem do veřejného seznamu. Ujednání

obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

- 7) Smluvní strany ujednávají, že prodávající (obec Radňoves), je oprávněna využít práva zpětné koupě zejména v případě, kdy kupující poruší povinnosti plynoucí mu z čl. III. této smlouvy bod 6. a 7.
- 8) Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou. Právo výhrady zpětné koupě zanikne v souladu se zákonem nejpozději do 10 let ode dne uzavření kupní smlouvy; výhrada zpětné koupě však zaniká podle této smlouvy dnem splnění povinnosti kupujícího dle odstavce prvního bodu 7) čl. III. této smlouvy.

## VII. Ostatní ujednání

- 1) Kupující se zavazuje, že pokud při výstavbě jakkoliv poškodí majetek prodávající (zejména inženýrské sítě, komunikace atd.), musí je řádným způsobem na vlastní náklady opravit a uvést do předchozího stavu. Při nesplnění této podmínky je povinen kupující zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 50% hodnoty skutečně zjištěné škody. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávající na náhradu vzniklé škody.
- 2) Veškeré smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, kdy byla kupujícímu doručena výzva prodávající k úhradě smluvní pokuty. V případě zcela zjevně nezaviněných životních a rodinných problémů kupujícího (zejména nemoc, úmrtí člena domácnosti aj.) může zastupitelstvo obce sjednané sankce prominout. Na prominutí není právní nárok; rozhodnutí o prominutí sankce přináleží zastupitelstvu obce Radňoves. Zaplacené smluvní pokuty budou příjmem obce Radňoves.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu posledním z účastníků. Vlastnické právo přechází na nabyvatele po provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad práv podán u příslušného katastrálního úřadu.
- 4) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela svéprávní a že si jsou plně vědomi následků nepravdivosti tohoto tvrzení.
- 5) Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.
- 6) Kupující prohlašuje, že sankce ve smlouvě ujednané jsou pro něj srozumitelné a jsou přiměřené sjednané kupní ceně a poměrům v místě a čase.

V Radňovsi dne

.....  
za prodávající obec Radňoves  
Ing. Petr Habán, starosta

.....  
kupující

### Doložka:

Potvrzujeme tímto, že jsou splněny podmínky pro platnost této smlouvy dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., v účinném znění.

Záměr obce Radňoves prodat nemovitost dle této smlouvy byl zveřejněn zákonným způsobem po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím zastupitelstva. Právní jednání touto smlouvou založené bylo schváleno zastupitelstvem obce usnesením č. 2/3/2026 na zasedání konaném dne 26.4.2026.

V Radňovsi dne

.....  
obec Radňoves