

# KUPNÍ SMLOUVA

kterou sjednali

na straně jedné: **Obec Strážná**  
**IČO: 00279552**  
**se sídlem Strážná 21, 563 01**  
zastoupené starostou  
- dále jen prodávající -

a

na straně druhé: ..... , r.č. ....  
**bytem** .....  
- dále též jen kupující -

## I.

### Předmět prodeje

- 1.1. Prodávající je vlastníkem pozemku p.č. .... o výměře ..... m<sup>2</sup> v obci a katastrálním území Strážná (dále jen „Předmět prodeje“).
- 1.2. Vlastnictví k Předmětu prodeje je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí v katastru nemovitostí pro katastrální území Strážná, na listu vlastnictví číslo 10001.

## II.

### Kupní smlouva

- 2.1. Prodávající prodává Předmět prodeje, se všemi součástmi, právy a povinnostmi kupujícímu za vzájemně dohodnutou kupní cenu a kupující Předmět prodeje do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu kupuje.

## III.

### Kupní cena

- 3.1. Kupní cena činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých).
- 3.2. Na úhradu kupní ceny se započítává záloha ve výši 100 000,- Kč, kterou kupující uhradil prodávajícímu před uzavřením této smlouvy ~~v souladu se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě.~~
- 3.3. K úhradě zbývá doplatek ve výši ..... Kč, který se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu do 3 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy, a to na účet prodávajícího číslo 12827611/0100 vedený u Komerční banka a.s. pod **VS .....**
- 3.4. V případě prodlení s úhradou doplatku kupní ceny se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 3.5. Pokud bude kupující v prodlení s úhradou doplatku kupní ceny po dobu delší než 30 dnů, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
- 3.6. Prodávající potvrzuje, že prodávající není plátcem DPH.

## IV.

### Stav Předmětu prodeje

- 4.1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem Předmětu prodeje a prohlašuje, že na Předmětu prodeje neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani jiné právní závady, s výjimkou případných věcných břemen umožňujících napojení Předmětu prodeje na veřejnou infrastrukturu (např. přípojka elektro, vodovod).

- 4.2. Prodávající se zavazuje, že na pozemek popsany v bodě 1.1 zajistí vybudování technické infrastruktury, na kterou bude mít možnost kupující napojit svůj rodinný dům. Technickou infrastrukturou se myslí síť NN, veřejné osvětlení a komunikace. Přípojka vodovodu je ukončena za hranicí pozemku popsaného v bodě 1.1. Na vybudování komunikace bylo vydáno rozhodnutí- povolení stavby dne 6.1.2026 a obec se zavazuje komunikaci realizovat ve 2 etapách:
1. etapa- komunikace v kamenivu- do V.2027,
  2. etapa- obrusná vrstva- po ukončení realizací všech nových RD v území.
- Přípojky NN budou realizované ČEZ Distribucí a.s., nyní v projekční fázi. Veřejné osvětlení bude dokončeno obcí Strážná do 31.12.2030.
- 4.3. Kupující prohlašuje, že je mu stav Předmětu prodeje znám.
- 4.4. Prodávající prohlašuje, že Předmět prodeje je dle platného územního plánu obce Strážná určen jako plocha bydlení venkovského typu, tedy k výstavbě rodinného domu.

## **V. Rodinný dům**

- 5.1. Kupující se zavazuje, že na Předmětu prodeje vybuduje stavbu rodinného domu, přičemž při budování jakýchkoliv staveb na Předmětu prodeje (zejména rodinného domu a oplocení) dodrží kupující podmínky uvedené v příloze č. 1 této kupní smlouvy - Závazné regulativy pro rodinné domy. Stavby vybudované kupujícím na Předmětu prodeje se pro účely této smlouvy označují v této smlouvě též jen jako „Rodinný dům“.
- 5.2. Kupující se zavazuje, že Rodinný dům bude dokončený do 4 let od účinnosti této smlouvy.
- 5.3. Pro účely této smlouvy se za dokončený Rodinný dům považuje současné splnění těchto podmínek:
1. v katastru nemovitostí bude na Předmětu prodeje zapsána stavba rodinného domu,
  2. Rodinný dům musí být postaven v souladu s podmínkami přílohy č. 1 této smlouvy.
- 5.4. Kupující je povinen prodávajícímu prokázat, že Rodinný dům byl dokončen v souladu s podmínkami uvedenými v bodě 5.3. této smlouvy, tj. zejména je povinen doložit příslušný výpis z katastru nemovitostí, nebo výstupy z aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, z něhož bude vyplývat, že na Předmětu prodeje je zapsána stavba Rodinného domu.
- 5.5. Jestliže kupující nedokončí Rodinný dům (viz bod 5.3. této smlouvy) ani do 5 let ode dne účinnosti této smlouvy, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 80 000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 let a 1 měsíce ode dne účinnosti této smlouvy.
- 5.6. Jestliže kupující nedokončí Rodinný dům (viz bod 5.3. této smlouvy) ani do 10 let ode dne účinnosti této smlouvy, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny Předmětu prodeje. Smluvní pokuta je splatná **do 10 let a 1 měsíce** ode dne účinnosti této smlouvy.

## **VI. Sleva z kupní ceny**

- 6.1. Strany se dohodly, že v případě, že kupující:
- a) dokončí Rodinný dům ve lhůtě uvedené v bodě 5.2. za podmínek uvedených v bodě 5.3. této smlouvy, a
  - b) bude přihlášen v Rodinném domě k trvalému pobytu,
- poskytuje mu prodávající slevu z kupní ceny ve výši 10 % z kupní ceny Předmětu prodeje.

- 6.2. Kupující je povinen podat žádost o slevu a doložit prodávajícímu, že mu vznikl nárok na slevu dle bodu 6.1., do 5 let ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že kupující nepodá prodávajícímu v dohodnuté lhůtě žádost o slevu a svůj nárok v dané lhůtě nedoloží, nárok kupujícího na slevu zaniká.
- 6.3. Pokud vznikne kupujícímu nárok na slevu dle bodu 6.1. a nezanikne dle bodu 6.2. této smlouvy, zavazuje se prodávající částku slevy kupujícímu zaplatit do 2 měsíců poté, co kupující doloží prodávajícímu v souladu s body 5.3. a 5.4. této smlouvy, že Rodinný dům včas dokončil, a že má v Rodinném domě hlášený trvalý pobyt. Slevu se prodávající zavazuje uhradit kupujícímu na bankovní účet, který mu kupující sdělí.
- 6.4. Strany se dohodly, že v případě, že kupujícímu nevznikne právo na slevu dohodnutou v bodě 6.1., není prodávající oprávněn odstoupit z daného důvodu od této kupní smlouvy. Kupující však ztrácí právo na slevu dle tohoto článku VI.

## **VII.**

### **Zákaz zatížení a zcizení**

- 7.1. Kupující se zavazuje, že do doby, než bude Rodinný dům dokončený v souladu s bodem 5.3. této smlouvy, nejdéle však po dobu 13 let ode dne účinnosti této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nezatíží Předmět prodeje žádným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem, ani jiným věcným právem, ani Předmět prodeje nezciží.  
Kromě zákazu zatížení a zcizení se kupující dále zavazuje, že k Předmětu prodeje nezřídí nájemní či pachtovní právo.
- 7.2. Zákaz zatížení a zcizení Předmětu prodeje se zřizuje jako věcné právo na dobu určitou v trvání dle odst. 7.1. článku VII.
- 7.3. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu na základě jeho žádosti udělí písemný souhlas ke zřízení zástavního práva k Předmětu prodeje a ke zřízení zákazu zcizení Předmětu prodeje bez souhlasu banky poskytující kupujícímu úvěr v případě, kdy:
- a) zástavní právo bude zřízeno ve prospěch banky poskytující úvěr, který bude určen na financování úhrady doplatku kupní ceny a dále též případně výstavby Rodinného domu.  
V takovém případě udělí prodávající kupujícímu souhlas ke zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k Předmětu prodeje pouze, pokud ve smlouvě o úvěru bude uvedeno, že prostředky z úvěru určené na úhradu doplatku kupní ceny budou bankou poukázány přímo prodávajícímu, a pokud kupující před udělením takového souhlasu uhradí prodávajícímu tu část kupní ceny, která nebude hrazena z úvěru.  
nebo
- b) zástavní právo bude zřízeno ve prospěch banky poskytující úvěr, který bude určen jen na financování výstavby Rodinného domu.  
V takovém případě udělí prodávající kupujícímu souhlas ke zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k Předmětu prodeje pouze v případě, že kupující uhradil kupní cenu dle bodu 3.1. této smlouvy.
- 7.4. Návrh na výmaz zákazu zatížení a zcizení z katastru nemovitostí, jehož přílohou bude potvrzení o zániku zákazu zatížení a zcizení, se prodávající zavazuje podat na Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí do 1 měsíce poté, co kupující doloží prodávajícímu v souladu s body 5.3. a 5.4. této smlouvy, že Rodinný dům je dokončený.
- 7.5. Náklady řízení na výmaz zákazu zatížení a zcizení z katastru nemovitostí hradí prodávající.

## **VIII.**

### **Vklad práv do katastru nemovitostí**

- 8.1. Vlastnictví k Předmětu prodeje nabude kupující zápisem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí.
- 8.2. Zákaz zatížení a zcizení vzniká vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí.
- 8.3. Návrh na vklad práv dle této smlouvy podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající do 10 pracovních dnů od připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího.
- 8.4. Náklady na řízení o provedení vkladu do katastru nemovitostí uhradí prodávající.
- 8.5. Dle této smlouvy lze vklad u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí v katastru nemovitostí pro katastrální území Strážná na příslušném listu vlastnictví zapsat tak, že:
  - kupující je vlastníkem Předmětu prodeje;
  - byl zřízen zákaz zatížení a zcizení dle článku VII. této smlouvy.

### **IX.**

#### **Závěrečná ujednání**

- 9.1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Tuto smlouvu lze zrušit pouze písemně.
- 9.2. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Závazné regulativy pro rodinné domy.
- 9.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Záměr prodeje pozemku, který je Předmětem prodeje, byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Strážná od ..... do .....

Prodej pozemku, který je Předmětem prodeje, a zřízení zákazu zatížení a zcizení byl schválen Zastupitelstvem obce Strážná dne..... usnesením č. ....

Strážná dne .....

Za prodávajícího:

Kupující:

### **Závazný regulativ pro výstavbu rodinného domu v zastavitelném území v obci Strážná**

Parcela č..... je dle platného územního plánu obce Strážná vyčleněna v ploše zastavitelného území, bydlení venkovského typu.

Tímto regulativem jsou stanovena závazná kritéria- regulativy, která nová zástavba musí respektovat. Kupující podpisem kupní smlouvy bere tento regulativ na vědomí a zavazuje se k jeho dodržení.

Architektonický výraz objektů musí znatelně vyjadřovat vnitřní funkci, tj.bydlení. Tvar objektů, architektonické řešení a použité materiály musí být v souladu s okolní zástavbou a zároveň respektovat okolí stavby.

Na pozemcích lze postavit rodinný dům, který bude splňovat tyto podmínky:

- objekt bude mít jedno nadzemní podlaží popř. jedno podlaží + obytné podkroví,
- objekt může mít jedno podzemní podlaží,
- objekt bude mít střechu sedlovou popř. sedlovou s polovalbou, vikýř je přípustný,
- sklon střechy objektu bude v rozmezí 28° až 45°,
- výška hřebene bude max.9,0 m nad rostlým terénem,
- nepřipouští se konstrukce objektu typu srub,
- umístění objektu bude respektovat min. vzdálenost od místní komunikace 5,5 m.

Na pozemku budou zřízena min. 2 parkovací stání, místní komunikace nebude umožňovat parkování.

Oplocení pozemku je přípustné s plnou výplní do max. výšky 1,2 m. Brány a branky budou otevřené směrem na pozemek stavebníka.