

SMLOUVA O SMĚNĚ NEMOVITOSTÍ s předkupním právem

uzavřená dle ust. § 2184 a násl., při přiměřeném použití § 2079 a násl., a dle § 2140 a § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále také jen „občanský zákoník“*)

Smluvní strany

1. **Obec Nový Kramolín, IČ: 005 72 292**

se sídlem Nový Kramolín 13, 344 01 Domažlice
zastoupená starostkou Janou Knopfovou

na straně jedné jakožto prodávající (dále také jen „obec Nový Kramolín“)

a

2.

dlouhodobý pobyt v ČR na základě Povolení k pobytu č. 
trvale bytem: 

na straně druhé jakožto kupující (dále také jen „pan “)

(obec Nový Kramolín a pan  společně dále také jen „Smluvní strany“)

Smluvní strany uzavírají dle ustanovení § 2184 a násl., při přiměřeném použití § 2079 a násl., a dle § 2140 a § 2144 občanského zákoníku, v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o směně nemovitostí s předkupním právem

(dále také jen „Smlouva“)

Článek I. Předmět koupě

1. Obec Nový Kramolín prohlašuje, že je vlastníkem mimo jiné těchto nemovitostí:

- **pozemku parcelní číslo 488/10**, o výměře 614 m², druh pozemku – orná půda
- **pozemku parcelní číslo 1252**, o výměře 91 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha,

jak je vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Domažlice, na LV č. 1, pro katastrální území Nový Kramolín, obec Nový Kramolín, okres Domažlice.

2. Pan prohlašuje, že je vlastníkem mimo jiné těchto nemovitostí:

- **pozemku parcelní číslo 488/9**, o výměře 429 m², druh pozemku – orná půda
- **pozemku parcelní číslo 1251**, o výměře 118 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha,
- **pozemku parcelní číslo 488/12**, o výměře 158 m², druh pozemku – orná půda,

jak je vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Domažlice, na LV č. 556, pro katastrální území Nový Kramolín, obec Nový Kramolín, okres Domažlice.

3. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků vyhotoveným Ing. Jaromírem Zábranským, Vodní 90, 344 01 Domažlice, číslo plánu 406-65/2026, okres Domažlice, obec Nový Kramolín, katastrální území Nový Kramolín, ověřeným dne 7. 5. 2026 pod číslem 65/2026 autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Jaromírem Zábranským, se souhlasem s očíslováním parcel

vydaným pod PGP 347/2026-401 Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Domažlice dne 22. 5. 2026, jehož stejnopis, ověřený dne 23. 5. 2026 pod číslem 65/2026 autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Jaromírem Zábranským, je jako příloha nedílnou součástí této Smlouvy, jsou z pozemků uvedených v předchozích odstavcích 1. a 2. odděleny nově vznikající pozemky následovně:

- **Z pozemku parcelní číslo 488/10**, o výměře 614 m², druh pozemku – orná půda, **je oddělen**
- 3.1. **pozemek parcelní číslo 488/15**, o výměře 7 m², druh pozemku – orná půda, **a**
- 3.2. **pozemek parcelní číslo 488/16**, o výměře 5 m², druh pozemku – orná půda.
- **Pozemek parcelní číslo 1252**, o výměře 91 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, **je rozdělen na**
- 3.3. **pozemek parcelní číslo 1252/1**, o výměře 89 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, **a**
- 3.4. **pozemek parcelní číslo 1252/2**, o výměře 2 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha.
- **Z pozemku parcelní číslo 488/9**, o výměře 429 m², druh pozemku – orná půda, **je oddělen**
- 3.5. **pozemek parcelní číslo 488/13**, o výměře 22 m², druh pozemku – orná půda.
- **Pozemek parcelní číslo 1251**, o výměře 118 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, **je rozdělen na**
- 3.6. **pozemek parcelní číslo 1251/1**, o výměře 117 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, **a**
- 3.7. **pozemek parcelní číslo 1251/2**, o výměře 1 m², druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha.
- **Z pozemku parcelní číslo 488/12**, o výměře 158 m², druh pozemku – orná půda, **je oddělen**
- 3.8. **pozemek parcelní číslo 488/14**, o výměře 1 m², druh pozemku – orná půda.
- 4. Nově vznikající pozemky parcelní číslo 488/15, 488/16 a 1252/2 a pozemky parcelní číslo 488/13, 1251/2 a 488/14, všechny v obci a katastrálním území Nový Kramolín, specifikované v předchozích bodech 3.1., 3.2., 3.4., 3.5., 3.7. a 3.8. této Smlouvy, jak jsou vyznačeny v připojeném stejnopisu Geometrického plánu č. 406-65/2026, který je jako příloha nedílnou součástí této Smlouvy, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi, jsou předmětem směny dle této Smlouvy (*dále v této smlouvě souhrnně také jen „Předmět směny“*).

Článek II. Předmět smlouvy

1. Touto Smlouvou se obec Nový Kramolín a pan  vzájemně zavazují, že si navzájem odevzdají Předmět směny, umožní si navzájem nabyt vlastnické právo k Předmětu směny a zároveň se vzájemně zavazují, že každý z nich převezme Předmět směny do svého vlastnictví, to vše způsobem a za podmínek stanovených v této Smlouvě.
2. Obec Nový Kramolín se stane na základě této Smlouvy vlastníkem nemovitostí uvedených v čl. I. odst. 3.5., 3.7. a 3.8. této Smlouvy a pan  se na základě této Smlouvy stane vlastníkem nemovitostí uvedených v čl. I. odst. 3.1., 3.2. a 3.4 této Smlouvy.

Článek III.

Kupní cena na dorovnání směřovaných hodnot, náklady spojené s převodem Předmětu směny

1. Obě Smluvní strany se shodly na tom, že s ohledem na rozdílné výměry směřovaných pozemků dochází k rozdílu v rozsahu 10 m². Smluvní strany si proto určují kupní cenu pro Předmět směny ve výši 600,- Kč za jeden m² bez DPH, přičemž obec Nový Kramolín se zavazuje uhradit panu [REDACTED] částku kupní ceny ve výši 6.000,- Kč navýšenou o DPH nejpozději do 10 pracovních dní od uzavření této Smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pana [REDACTED] vedený u [REDACTED]
2. Smluvní strany si ujednávají, že **správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí** uhradí obec Nový Kramolín.

Čl. IV.

Prohlášení smluvních stran a ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že spolu uzavřely dne 11. 1. 2026 kupní smlouvu se zřízením věcného předkupního práva a výhradou zpětné koupě k pozemkům uvedeným v čl. I. odst. 2 této Smlouvy. Za účelem zachování shodných právních podmínek si Smluvní strany dále v čl. V. a VI. této Smlouvy ujednávají věcné předkupní právo a výhradu zpětné koupě.
2. Smluvní strany dále prohlašují, že:
 - a. na Předmětu směny nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva ani jiná věcná práva či další omezení, vyjma:
 - i. na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 3.1. a 3.5. této Smlouvy
věcného břemene (služebnosti) zřizování a provozování inženýrské sítě zřízeného ve prospěch Oprávněné ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín, IČO 24729035; Smluvní strany stvrzují, že se s listinami zřizujícími toto věcné břemeno služebnosti a s jeho umístěním podrobně seznámily;
 - ii. na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 3.5., 3.7. a 3.8. této Smlouvy
věcné předkupní právo a právo zpětné koupě ve prospěch obce Nový Kramolín dle kupní smlouvy ze dne 11. 1. 2026;
 - b. na Předmětu směny nevážnou žádná jiná práva ve prospěch třetích osob;
 - c. ohledně Předmětu směny nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení;
 - d. nedošlo k uzavření jakékoliv smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv, věcných břemen nebo omezení uvedených pod písm. a. až c., vyjma Smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti č. IV-12-0019757/1/VB, Oprávněná ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín, IČO 24729035, a kupní smlouvy popsané v čl. IV. odst. 1 této Smlouvy;
 - e. proti žádné ze Smluvních stran není vedeno insolvenční řízení, nebyl nařízen soudní výkon rozhodnutí (exekuce) zřízením soudcovského (exekutorského) zástavního práva nebo prodejem předmětu koupě podle občanského soudního řádu (exekučního řádu), ani nebyl podán návrh na nařízení jiného výkonu rozhodnutí (exekuce) a nejsou mu známy jiné skutečnosti, které by mohly vést k nařízení výkonu rozhodnutí (exekuci) vůči Předmětu směny;
 - f. se v době ode dne podpisu této Smlouvy zdrží jakýchkoliv úkonů, které by vedly k zatížení Předmětu směny jakýmkoliv závazky či omezeními vlastnického práva.

3. Smluvní strany prohlašují, že je jim stav, umístění, faktický a právní stav přístupových cest, kultura a druh Předmětu směny dobře známy, a že si Předmět směny před podpisem této Smlouvy řádně prohlédly.
4. Smluvní strany stvrzují, že se seznámily s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice, a ve kterém je Předmět směny zapsán, tj. LV č. 1 a 556, pro katastrální území a obec Nový Kramolín, okres Domažlice.
5. Pan [REDACTED] prohlašuje, že je mu známo, že pozemky uvedené v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy jsou účelem shodné s pozemky uvedenými v čl. I. odst. 2. této Smlouvy a jsou tak určeny k výstavbě rodinného domu a zavazuje se, že na nich postaví rodinný dům. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že rodinný dům nemusí být umístěn přímo na směřovaných pozemcích, nicméně tyto pozemky musí být přiměřeně použity za tímto účelem.
6. Pan [REDACTED] se zavazuje, že na pozemcích uvedených v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy nebude provozovat podnikatelskou činnost ani takovou činnost neumožní jiné osobě.
7. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že vlastnictví k Předmětu směny nabudou až okamžikem zápisem vlastnického práva dle této Smlouvy do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, s právními účinky zápisu nastávajícími v okamžiku, kdy návrh na zápis dojde Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálnímu pracovišti Domažlice.
8. Smluvní strany zároveň s podpisem této Smlouvy podepisují návrh na vklad práva vyplývajícího z této Smlouvy do katastru nemovitostí, kam bude návrh podán obcí Nový Kramolín nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.
9. Pro případ, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad dle této Smlouvy, zavazují se obě Smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem vytykané nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě Smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo řízení zastaveno a podat nový návrh na povolení vkladu dle této Smlouvy. Tato ujednání a závazky z něho pro Smluvní strany vyplývající považují Smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku
10. Smluvní strany prohlašují, že jejich cílem je realizovat směnu nemovitostí uvedených jako Předmět směny, resp. úplný převod těchto nemovitostí při vzájemném započtení kupních cen, za podmínek stanovených touto Smlouvou, podniknou k tomu všechny potřebné kroky a opatření, včetně sjednání doplnění či úprav této Smlouvy formou dodatku, poskytnou si navzájem veškerou potřebnou součinnost a jsou vázány touto Smlouvou.
11. Smluvní strany se zavazují předat si Předmět směny v termínu do 15 dnů od zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí. Předání Předmětu směny bude realizováno za účasti obou smluvních stran a o předání bude sepsán předávací protokol.
12. Od této Smlouvy je účastník oprávněn odstoupit pouze v případech, kdy některá ze Smluvních stran poruší podstatným způsobem své povinnosti vyplývající z této Smlouvy. Odstoupením se tato Smlouva od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení a současně nahradit druhé Smluvní straně vzniklou škodu.

Čl. V. Předkupní právo

1. Pan [REDACTED] tímto zřizuje předkupní právo ve smyslu ustanovení § 2140 a § 2144 občanského zákoníku k pozemkům uvedeným v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy ve prospěch obce Nový Kramolín jako osoby předkupníka. Toto předkupní právo se sjednává jako právo věčné, které působí i proti právním nástupcům pana [REDACTED].
2. Na základě předkupního práva je pan [REDACTED] pokud by chtěl pozemky uvedené v čl. I odst. 3.1.,

- 3.2. a 3.4. této Smlouvy, či jejich část, prodat, darovat nebo směnit, povinen je nabídnout ke koupi nejdříve obci Nový Kramolín (tj. předkupníkovi) jako kupujícímu na základě písemné nabídky s uvedením kupní ceny, která co do výše musí být řádně zdůvodněna.
3. Obec Nový Kramolín, tj. předkupník, nabývá oprávnění vyplývajícího z předkupního práva v souladu s touto Smlouvou vkladem do katastru nemovitostí.

Čl. VI.

Výhrada práva zpětné koupě

1. Smluvní strany si ujednávají výhradu zpětné koupě ve smyslu ustanovení § 2135 a násl. občanského zákoníku k pozemkům uvedeným v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy. Obec Nový Kramolín je oprávněna požadovat převedení těchto pozemků za úplaty zpět výlučně za situace, kdy pan [REDAKCE] nezíská stavební povolení pro stavbu rodinného domu na těchto pozemcích či na pozemcích uvedených v čl. I odst. 2. této Smlouvy, ve smyslu výhrady práva zpětné koupě, jak byla ujednána v kupní smlouvě ze dne 11. 1. 2026 nejpozději do tří (3) let ode dne nabytí nemovitosti od obce Nový Kramolín. Takový požadavek učiní obec Nový Kramolín v písemné podobě.
2. V případě naplnění podmínky dle předcházejícího odstavce je pan [REDAKCE] oprávněn požádat obec Nový Kramolín o prominutí nesplnění dané podmínky. Tuto svou žádost musí pan [REDAKCE] zdůvodnit. Obec Nový Kramolín v takovém případě posoudí okolnosti daného případu a o žádosti rozhodne. V případě, že žádosti vyhoví, určí náhradní termín, do kdy musí pan [REDAKCE] získat stavební povolení pro stavbu rodinného domu na daných pozemcích.
3. V případě, že vznikne panu [REDAKCE], či jeho právnímu nástupci, povinnost převést pozemky uvedené v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy dle tohoto článku za úplatu zpět obci Nový Kramolín, pak pan [REDAKCE] vrátí obci Nový Kramolín věc v nezhoršeném stavu a obec Nový Kramolín zaplatí panu [REDAKCE] kupní cenu určenou výpočtem dle ceny za jeden m² uvedené v čl. III odst. 1 této Smlouvy. Alternativně mohou Smluvní strany uzavřít o finanční náhradě dohodu a obec Nový Kramolín uhradí panu [REDAKCE] cenu určenou takovou dohodou.
4. Vynaložil-li pan [REDAKCE] na pozemky uvedené v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy náklad k jejich zlepšení, anebo mimořádný náklad pro jejich zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli; pokud se ale vrácením těchto pozemků zhorší jejich hodnota z důvodů, za které pan [REDAKCE] odpovídá, nahradí obci Nový Kramolín škodu.
5. Výhrada práva zpětné koupě dle tohoto článku se sjednává jako právo věcné. Pozemky uvedené v čl. I odst. 3.1., 3.2. a 3.4. této Smlouvy lze zatížit jen se souhlasem Prodávajícího.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují a podpisem této Smlouvy stvrzují, že jsou osobami svéprávnými a netrpí žádnou duševní poruchou, že si Smlouvu před jejím podpisem důkladně přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ní, že tato Smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle, prosté omylu, a že ji podepsaly nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy mohou být prováděny toliko v písemné formě jako vzestupně číslované dodatky, podepsané oběma smluvními stranami.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvních stran a počínaje tímto dnem jsou Smluvní strany obsahem této smlouvy vázány.
4. Právní vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právem České republiky, především příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Tato Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží obec Nový Kramolín (z toho jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude předáno

s návrhem na vklad do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj,
Katastrálnímu pracovišti Domažlice) a jedno vyhotovení obdrží pan 

Podepsáno v Novém Kramolíně dne

.....
obec Nový Kramolín
Jana Knopfová, starostka obce

.....


DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/200 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Obec Nový Kramolín ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (*dále také jen „zákon o obcích“*), tímto potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany obce Nový Kramolín veškeré zákonem o obcích, či jinými obecně závaznými právními předpisy, stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení zastupitelstvem obce, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu, zejména podmínky ustanovení § 39 zákona obcích.

Záměr směny nemovitostí uvedených v čl. I. této Smlouvy byl schválen zastupitelstvem obce Nový Kramolín na zasedání konaném dne 13. 7. 2026 usnesením č. 6/40. Zveřejněn byl na elektronické i fyzické úřední desce obce v době od 28. 7. 2026 do 12. 8. 2026.

Směna nemovitostí uvedených v čl. I. této Smlouvy a návrh této Smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Nový Kramolín na svém zasedání konaném dne ... usnesením č.

V Novém Kramolíně dne

.....
obec Nový Kramolín
Jana Knopfová, starostka obce