Účastníci

Obec Oskořínek, IČ 00239577, Ve Dvoře 3, 289 32 Oskořínek
zast. starostkou obce paní Danou Ottovou
(dále jen „budoucí prodávající“)

a

manželé
J.M.
nar. dne
G.M.
nar. dne
(dále jen „budoucí kupující“)

uzavřeli tuto

smlouvu o budoucí smlouvě kupní:

I.
Úvodní ustanovení

Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem parcely č. 304/55 – orná půda o výměře 854 m2, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, na LV č. 1 pro obec a kat. území Oskořínek (dále jen „Parcela“).

Parcela je platným Územním plánem obce Oskořínek určena k zástavbě pro individuální bydlení a nachází se v lokalitě Z1 (Na Severu). Budoucí prodávající stanovil pro prodej parcel v této lokalitě na zasedání Zastupitelstva obce Oskořínek ze dne 16. 2. 2026 usnesením č. 14A, 14B, 14C, 14D závazná pravidla, podle nichž se prodej těchto parcel uskutečňuje. Tato pravidla jsou pro obě strany závazná a jsou v textu této smlouvy výslovně uvedena (čl. II.).

Prodej Parcely se tak řídí schválenými závaznými pravidly, která obsahují závazné regulační prvky i další specifikace.

II.
Závazné regulační prvky

V lokalitě parcel Z1 je nutné dodržet zásady urbanistického a architektonického řešení dle Územního plánu a Územní studie Oskořínek – lokalita Z1 tyto regulační prvky:

- schéma uličního prostoru i veřejného prostranství
- určení uliční čáry (tj. rozhraní veřejného a soukromého prostoru)
- určení stavebních čar (tj. linií pro umístění pozemních staveb rodinných domů a vedlejších staveb při uličním prostoru)
- stavební čára je závazná (tj. povinná hrana stavby)
- stavební čáry nepřekročitelné (jsou určující linie a vymezují pásy na pozemcích RD, kam nelze umístit RD ani jeho část)
- výměry (tj. přiměřené velikosti) pozemků. Požadováno je zachování minimálně 40% plochy (z celkové plochy pozemku rodinného domu) pro zeleň na rostlém terénu.
- stavební čáry nepřekročitelné se neuplatňují pro garáže, přístřešky atd. Pro ně je stanovena regulace v rámci předzahrádek (tedy vyloučení staveb mezi závaznou

čárou a uliční). V pásu předzahrádek je nepřípustné umísťovat stavby i přístřešky (garáže, zastřešená garážová stání apod.)
- bytové domy jsou vyloučeny
- uzemní studie reguluje tvary a výšky střech (požadovány jsou sedlové střechy, hřeben rovnoběžně s komunikací, maximální výška hřebene 8,0 m nad upraveným terénem, max. 2 nadzemní podlaží + podkroví)
- regulace oplocení (přípustné je pouze průhledné oplocení), v rámci předzahrádek směrem do ulice a pro oplocení z dalších stran, které sousedí s veřejným prostranstvím, je stanovena na maximální výšku oplocení (včetně podezdívky), a to 1,50 m. Pro zbytek oplocení (tj. které sousedí se sousedním pozemkem) je stanovena maximální výška oplocení (včetně podezdívky), a to 1,80 m. Podezdívka je možná, převládající plochu oplocení musí být průhledná výplň.

Budoucí kupující prohlašuje, že se s uvedenými závaznými pravidly seznámil a bude je při výstavbě rodinného domu respektovat.

III.
Další specifikace

Všechny parcely v lokalitě Z1 jsou vybaveny kanalizační a vodovodní přípojkou, přípojkou plynovodu a budou vybaveny přípojkou elektrického vedení NN a kNN, komunikací, chodníkem a veřejným osvětlením. To platí i o Parcele, která je předmětem této smlouvy.

IV.
Uzavření kupní smlouvy

Účastníci se dohodli, že uzavřou do dvou měsíců po pravomocném kolaudačním rozhodnutí všech sítí uvedených v čl. III. (předpoklad prosinec 2027) následující kupní smlouvu:

VLOŽENÁ KUPNÍ SMLOUVA

„Účastníci

Obec Oskořínek, IČ 00239577, Ve Dvoře 3, 289 32 Oskořínek
zast. starostkou obce paní Danou Ottovou
(dále jen „prodávající")

a

manželé
J.M.
nar. dne
G.M.
nar. dne
(dále jen „kupující")

uzavřeli tuto

smlouvu kupní:

I.

Prodávající je výlučným vlastníkem parcely č. 304/55 - orná půda, o výměře 854 m², zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, na LV č. 1 pro obec a kat. území Oskořínek.

II.

Prodávající tímto prodává kupujícím manželům J.M. a G.M. parcelu č. 304/55 - orná půda, v kat. území Oskořínek (dále jen „předmět převodu") se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a příslušenstvím, s nimiž předmět převodu užívala nebo byla oprávněna užívat, za sjednanou kupní cenu 2.989.000,- Kč včetně DPH (dvamilionydevětsetosmdesátdevěttisíckorunčeských).

Kupující předmět převodu včetně veškerých součástí a příslušenství za sjednanou kupní cenu přijímá do svého společného jmění.

III.

Kupní cena 2.989.000,- Kč (dvamilionydevětsetosmdesátdevěttisíckorunčeských) včetně DPH bude uhrazena na účet prodávajícího č. 5729191/0100 takto:

a) částka ve výši 500.000,- Kč (pětsettisíckorunčeských) byla uhrazena před podpisem této smlouvy a prodávající převzetí této částky stvrzuje podpisem této smlouvy.

b) zbývající částka 2.489.000,- Kč (dvamilionyčtyřistaosmdesátdevěttisíckorunčeských) bude uhrazena do dvou měsíců od uzavření této kupní smlouvy.

IV.

Prodávající prohlašuje, že:

a) předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy ani jinými věcnými právy k věci cizí, jakož i závazkovými právy, které by vlastníka omezovaly;

b) předmět převodu není předmětem jakéhokoli restitučního nebo jiného obdobného nároku nebo řízení;

c) ohledně předmětu převodu nejsou vedena žádná řízení, na základě kterých by mohlo dojít ke změně jejího vlastnického práva k předmětu převodu nebo k jakémukoli jeho omezení;

d) je plně a bez omezení oprávněna nakládat s předmětem převodu;

e) nemá žádné neuhrazené daňové dluhy po splatnosti, které by správce daně opravňovaly zřídit k předmětu převodu zástavní právo ve prospěch správce daně podle ustanovení § 170 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů;

f) neexistuje žádná skutečnost, na základě které by mohlo být k předmětu převodu zřízeno soudcovské zástavní právo ve smyslu ustanovení § 338b zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů;

g) vůči ní není vedeno žádné exekuční řízení ani soudní výkon rozhodnutí, a že si není vědoma žádné skutečnosti, na základě níž by bylo možno důvodně předpokládat, že vůči ní mohou být exekuční řízení či výkon rozhodnutí zahájeny;

h) ve vztahu k předmětu převodu nebo jejím majetkovým dispozicím s předmětem převodu nebylo vydáno rozhodnutí (zejména předběžné opatření), které by ke dni uzavření této smlouvy znemožňovalo či omezovalo její majetkové dispozice s předmětem převodu;

i) uzavřením této smlouvy neporušuje žádnou svoji smluvní nebo zákonnou povinnost;
j) není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této smlouvy podle ustanovení § 589 občanského zákoníku.

Kupující potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu převodu, který je mu proto dobře znám, a že jej kupuje ve stavu ke dni uzavření této smlouvy. Prohlašuje, že předmět převodu je pro něj z hlediska budoucí výstavby rodinného domu plně vyhovující.

Dále kupující prohlašuje, že se seznámil s pravidly pro prodej stavebních parcel, zejména se závaznými regulačními prvky, tak jak jsou uvedeny v Pravidlech pro prodej stavebních parcel lokalita Na Severu a v čl. II. smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené mezi stranami dne .....

V.

K převodu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy dojde na základě povolení vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.

Návrh na vklad podá prodávající do deseti pracovních dnů po úplné úhradě celé kupní ceny. Za tím účelem prodávající přebírá jedno vyhotovení této kupní smlouvy s úředním ověřením pravosti podpisu účastníků a podepsaný návrh na vklad vlastnického práva.

Vzhledem k tomu, že prodávající nemá na předmětu převodu žádné své věci, protokolární předání předmětu převodu nebude prováděno. Předmět převodu se považuje za předaný dnem přechodu vlastnického práva na kupujícího.

VI.

V případě, že by katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva z důvodů spočívajících v obsahu této smlouvy, zavazují se účastníci do pěti pracovních dnů uzavřít novou kupní smlouvu, ve které budou odstraněny nedostatky shledané katastrálním úřadem, přičemž ostatní obsah nové kupní smlouvy bude shodný s obsahem této kupní smlouvy.

VII.

Kupující se zavazuje stavbu rodinného domu na předmětu převodu zřízenou na základě platného stavebního povolení, popř. platného stavebního ohlášení, zkolaudovat do šesti let ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle čl. V.

V případě nesplnění této povinnosti ve sjednané lhůtě je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (jednostotisíckorunčeských) za každý započatý rok po uplynutí této lhůty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu.

Ujednání o smluvní pokutě dle tohoto článku smlouvy se vztahuje i na právní nástupce kupujícího. Pokud by právní nástupci kupujícího smluvní pokutu neuhradili do tří měsíců od doručení výzvy prodávajícího k její úhradě, je prodávající oprávněn vyžadovat úhradu smluvní pokuty na kupujícím.

VIII.

Veškeré náklady spojené se sepsáním této smlouvy a správní poplatek u katastrálního úřadu hradí kupující s tím, že odměnu za sepis této smlouvy uhradí sepisujícímu advokátu prodávající a následně ji kupujícímu přeúčtuje.

IX.

Vztahy účastníků vyplývající z této smlouvy se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména ustanoveními § 2079 a násl.

Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

Smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků přebírá po jednom vyhotovení (bez úředního ověření pravosti podpisů účastníků). Zbývající vyhotovení (s úředním ověřením pravosti podpisů účastníků) přebírá prodávající společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva pro potřeby vkladového řízení u katastrálního úřadu.

X.

Tento převod schválilo Zastupitelstvo obce Oskořínek na svém zasedání dne ..... a záměr převodu byl po stanovenou dobu vyvěšen na úřední desce prodávajícího.“

KONEC VLOŽENÉ KUPNÍ SMLOUVY

V.
Možnost dřívějšího uzavření kupní smlouvy

V případě, že počínaje měsícem listopad 2026 až do termínu kolaudace poslední ze sítí vyzve budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, budoucí prodávající s ním kupní smlouvu uzavře nejpozději do dvou měsíců od obdržení výzvy.

Vzhledem k tomu, že v té době budou ještě probíhat práce na výstavbě inženýrských sítí, výstavbě komunikace apod., zaváže se budoucí kupující v takovém případě zdržet se jakýchkoli činností, které by tuto výstavbu narušovaly či omezovaly po stránce faktické nebo právní. Zejména je povinen zdržet se podávání jakýchkoli námitek, výhrad a připomínek v rámci příslušných řízení u stavebního úřadu nebo v jiných obdobných řízeních.

VI.
První platba a její splatnost

První část budoucí kupní ceny ve výši 500.000,- Kč (pětsettisíckorunčeských) bude uhrazena do dvou měsíců od podpisu této smlouvy o smlouvě budoucí na účet budoucí prodávající č. 5729191/0100. V případě neuhrazení této částky ve sjednané lhůtě se tato smlouva od počátku ruší.

VII.
Ujednání o budoucím zástavním právu

Pro případ, že budoucí kupující bude druhou část kupní ceny hradit zcela nebo zčásti z úvěru, který mu bude poskytnut bankou či stavební spořitelnou (dále jen „banka"), a banka bude požadovat k zajištění svých práv z úvěrové smlouvy zřízení zástavního práva k předmětu převodu, poskytne k tomu budoucí prodávající potřebou součinnost, zejm. uzavře s bankou příslušnou zástavní smlouvu.

VIII.
Následky neuzavření kupní smlouvy

V případě, že k uzavření kupní smlouvy nedojde proto, že ji budoucí kupující odmítne uzavřít, ač navrhované znění kupní smlouvy bude odpovídat ujednáním účastníků, nebo z důvodu, že si budoucí kupující nezajistil prostředky na úplnou úhradu druhé části kupní ceny ve výši 2.489.000,- Kč (dvamilionyčtyřistaosmdesátdevěttisíckorunčeských), včetně DPH, vzniká budoucí prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (dvacettisíckorunčeských). Nárok na tuto smluvní pokutu si budoucí prodávající může uspokojit započtením tohoto nároku oproti nároku budoucí kupující na vrácení depozitu (první části kupní ceny) složeného budoucí kupující v téže výši.

IX.
Závěrečné ustanovení

Otázky neupravené v této smlouvě se řídí ustanoveními občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.), zejm. ust. § 1785 a násl.

Veškeré změny a dodatky této smlouvy je nutno uzavřít formou písemných dodatků, číslovaných ve vzestupné číselné řadě.

Smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků přebírá po jednom vyhotovení.

X.
Doložka

Tento budoucí převod schválilo Zastupitelstvo obce Oskořínek budoucího prodávajícího na svém zasedání dne xxxxxxx usnesením xxxxxxx a záměr převodu byl po stanovenou dobu vyvěšen na úřední desce budoucího prodávajícího.

V Oskořínku dne xxxxxxxx

.....
Obec Oskořínek
Dana Ottová, starostka

.....
J.M.

.....
G.M.