

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

**SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY KUPNÍ**

**Smluvní strany:**

**1. Budoucí prodávající:**

Obec Vidonín

Vidonín 36, PSČ 594 57

IČ: 00295736

zast. starostkou obce paní Růženou Tesaříkovou

a

**2. Budoucí kupující:**

.....  
.....  
.....

uzavřely

v souladu s ujednáním v § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku  
po předchozím projednání níže uvedeného dne, měsíce a roku  
tuto

smlouvu o smlouvě budoucí:

**I.**

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem pozemku **p. č. ....o výměře .....** **m<sup>2</sup>** (orná půda, způsob ochrany-zemědělský půdní fond), zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. ... pro obec a katastrální území Vidonín u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, prohlašuje, že do dnešního dne svoje vlastnické právo k nemovitosti nepozbyla, že není žádným způsobem v nakládání s ní omezena a že na ní neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti.
2. Budoucí prodávající tímto prohlašuje, že nemovitost je určena územním plánem obce k zástavbě individuální obytnou zástavbou.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, přičemž úmyslem strany budoucí kupující je nabýt vlastnické právo k nemovitosti a na tomto pozemku následně za předem dohodnutých podmínek realizovat výstavbu rodinného domu.
4. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít za podmínek této smlouvy kupní smlouvu na nemovitost ve výlučném vlastnictví budoucí prodávající, specifikovaný v odst. 1. tohoto článku, a to s obsahem uvedeným v příloze č. 1 této smlouvy.

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

**II.**

1. Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že na základně oznámení této skutečnosti ze strany prodávajícího termínu nejpozději do 2 měsíců ode dne právní moci příslušeného o kolaudaci inženýrských sítí, uvedených níže v čl. II. odst. 4 této smlouvy, a příjezdové komunikace, uzavřít spolu kupní smlouvu, podle níž budoucí prodávající prodá nemovitost, uvedenou v čl. I. odst. 1. této smlouvy, budoucímu kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví (případně budoucím kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví, nebo do společného jmění manželů) za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 1000,-Kč (slovy: jedentisickorunčeských), a kupující uvedenou nemovitost za tuto cenu do svého vlastnictví koupí.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že budoucí kupující je povinen do 21 dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet budoucí prodávající č. 1623771359/0800 Česká spořitelna, uhradit zálohu na kupní cenu ve výši 200 000,-Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), VS č. parcely. Tato částka bude použita po uzavření smlouvy kupní na úhradu části kupní ceny.
3. Pro případ porušení povinnosti uzavřít kupní smlouvu budoucím kupujícím si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 200.000,-Kč, kterou by byl povinen budoucí kupující uhradit budoucímu prodávajícímu na jeho výzvu. V souvislosti s tímto nevzniká budoucí prodávající povinnost vrátit budoucímu kupujícímu přijatou zálohu na kupní cenu, kterou je budoucí prodávající oprávněna započíst na zaplacení smluvní pokuty. S tímto postupem budoucí kupující vyslovuje svůj souhlas. Povinnost vrátit zálohu budoucímu kupujícímu vzniká budoucí prodávající pouze v případě, kdy smlouva kupní nebude uzavřena zaviněním budoucí prodávající, a nebo v případě neočekávané události a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato skutečnost, znemožňující uzavření smlouvy kupní, nastala.
4. Budoucí prodávající prodává budoucímu kupujícímu předmětný pozemek pouze za účelem výstavby rodinného domu. V souvislosti s tímto budoucí prodávající vybuduje na své náklady v termínu do 31.12.2024 k prodávánému pozemku komunikaci včetně osvětlení a vedení inženýrských sítí (minimálně vodovodu, kanalizace, plynu a elektřiny) a umožní budoucímu kupujícímu užívání této komunikace a připojení jeho stavby, vybudované na kupovaném pozemku, na tyto inženýrské sítě.
5. Budoucí prodávající je povinna po dokončení inženýrských sítí a příjezdové komunikace popsané shora, nejpozději ve lhůtě 15 dnů před uplynutím lhůty, sjednané pro její uzavření v čl. II odst. 1 této smlouvy, vyzvat budoucí kupující k uzavření kupní smlouvy. Ve lhůtě 15 dní před uplynutím lhůty, sjednané pro její uzavření v čl. II odst. 1 této smlouvy, je stejně tak budoucí kupující oprávněna vyzvat k uzavření smlouvy kupní budoucí prodávající. Výzva musí být v písemné formě doručena druhé smluvní straně a druhá smluvní strana je povinna na tuto výzvu reagovat tak, aby k uzavření smlouvy kupní došlo nejpozději ve lhůtě sjednané pro její uzavření v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

**III.**

1. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud na majetek druhé smluvní strany bude po podpisu této smlouvy do doby vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí zahájena exekuce, zahájeno insolvenční řízení nebo pokud jiné závažné překážky znemožní dokončit stavbu inženýrských sítí a příjezdové komunikace, uvedené v čl. II odst. 4 této smlouvy.

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

2. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu znám současný stav nemovitosti a tuto si prohlédl, seznámil se s výpisem z katastru nemovitostí a geometrickým plánem č. , územním plánem obce a územní studií obce Vidonín „Plocha pro bydlení „ Na Loučkách „,
3. Účastníci se dohodli na podstatných náležitostech budoucího textu kupní smlouvy, který bude dle aktuálních údajů v době jejího uzavírání doplněn a kdy tento text je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy žádným právním úkonem nepřevede ani nezatíží nemovitost, uvedenou v čl. I. této smlouvy, s výjimkou případných věcných břemen vedení inženýrských sítí.

**IV.**

1. Pokud dojde k mimořádné změně okolností, ze kterých strany při uzavření této smlouvy vycházely do té míry, že nelze rozumně požadovat uzavření smlouvy kupní (t.j. úmrtí budoucího kupujícího nebo jednoho z budoucích kupujících), povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká. Tato skutečnost musí být oznámena neprodleně druhé straně. V daném případě vzniká budoucí prodávající povinnost vrátit zálohu, složenou dle čl. II. odst. 2 této smlouvy, druhé straně, resp. jejím právním nástupcům, do 30 dnů ode dne oznámení této skutečnosti.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy není možné postoupit na třetí osobu.

**V.**

O uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě kupní rozhodlo Zastupitelstvo obce Vidonín dne ..... usnesením č.....v souladu s § 85 písm. a) zák. č.128/2000 Sb., o obcích. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl předepsaným způsobem zveřejněn. Tento bod smlouvy je současně doložkou projednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

**VI.**

1. Účastníci této smlouvy přijímají v této smlouvě sjednaná práva a povinnosti a souhlasí s nimi a zavazují se ke vzájemné součinnosti směřující k naplnění účelu této smlouvy.
2. **Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu, účinnou se stává dnem zaplacení dohodnuté zálohy na kupní cenu na účet budoucí prodávající dle čl. II odst. 2 této smlouvy.** Nezaplacením zálohy na kupní cenu tato smlouva zaniká a strany nejsou touto smlouvou vázány.
3. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, kdy každý z účastníků obdrží jedno z nich.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Vidonín dne .....

.....

.....

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

budoucí prodávající

budoucí kupující

**Příloha č. 1 ke smlouvě o uzavření budoucí smlouvy kupní**

**KUPNÍ SMLOUVA**

**Smluvní strany:**

**1. Prodávající:**

**Obec Vidonín,**

Vidonín 36, PSČ 594 57

IČ 00295736

zast. starostkou obce paní Růženu Tesaříkovou

**(dále jako prodávající)**

a

**2. Kupující:**

.....

.....

.....

**(dále jako kupující)**

u z a v ř e l y

po předchozím projednání níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**kupní smlouvu  
s výhradou zpětné koupě**

**I.**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku p. č. ....o výměře ..... m<sup>2</sup> (orná půda, způsob ochrany - zemědělský půdní fond), zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. .... pro obec a katastrální území Vidonín u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí (dále jen jako „nemovitost“).

**II.**

2. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádná omezení vlastnického práva, žádná předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena, či jiné obdobné právní povinnosti, které by bránily volnému nakládání, tzn., že vlastnické právo k předmětu koupě v katastru nemovitostí není dotčeno žádnou jinou změnou a prodávajícímu nejsou známy žádné další skutečnosti, které by mohly k takové změně vést s výjimkou s kupujícím uzavřené smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní ze dne .....
3. Prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který dosud není zapsán v katastru nemovitostí, nepředvedl ani nezatížil předmětnou nemovitou věc a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon neučiní.
4. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by převáděná nemovitost byla

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy důvody, na základě, kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít.

5. V případě, že některé z výše uvedených prohlášení prodávající se ukáže být nepravdivé nebo v případě, kdy prodávající poruší svůj závazek uvedený v čl. II. odst. 2, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit.
6. Kupující strana prohlašuje, že je jí ke dni podpisu této kupní smlouvy znám charakter, stav a poloha nemovitosti, která je předmětem převodu. Kupující strana se rovněž seznámila s výpisem z katastru nemovitostí a prodávanou nemovitost si prohlédla na místě samém.

**III.**

**Prodávající prodává** nemovitost uvedenou v článku I. této kupní smlouvy – t. j. **pozemek p. č. ....o výměře .....m<sup>2</sup>**, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. .... pro obec a katastrální území Vidonín u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, se všemi součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví (případně do podílového spoluvlastnictví kupujících, nebo do společného jmění manželů) za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši.....,-Kč (slovy: .....korun českých) a zavazuje se umožnit mu nabýt k této nemovitosti vlastnické právo; **kupující** tuto nemovitost od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví přijímá a do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši .....,-Kč **kupuje**.

**IV.**

1. Smluvní strany prohlašují, že část kupní ceny ve výši 200 000,-Kč byla uhrazena jako záloha před podpisem této smlouvy na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní ze dne...
2. Smluvní strany se dohodly, že zbývající část kupní ceny ve výši .....,-Kč bude zaplacena stranou kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávající č....., vedený u České spořitelny, do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy kupní.
3. Sjednaná výše kupní ceny odpovídá dohodnuté částce 1. 000,-Kč/m<sup>2</sup>
4. Závazek kupujícího uhradit kupní cenu se má za splněný dnem připsání výše v čl. IV odst. 2 uvedené částky na bankovní účet prodávající.

**V.**

1. V případě, že kupující nesplní svůj závazek dle ustanovení čl. IV. odst. 2. této kupní smlouvy ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu bude prodávajícím poskytnuta, je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.
2. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení kupující. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti smluvních stran, založená touto kupní smlouvou.

**VI.**

1. Prodávající prohlašuje, že převáděný pozemek, uvedený v čl. I. této smlouvy, je určen územním plánem obce k zástavbě individuální obytnou zástavbou. V souvislosti s tímto prodávající vybudovala na své náklady před podpisem této smlouvy kupní k prodávanému pozemku veškeré inženýrské sítě a příjezdovou komunikaci. Prodávající se dále zavazuje po uzavření této smlouvy a provedení úhrady dohodnuté kupní ceny v plné výši umožnit

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

- kupujícímu připojení jeho stavby, budované na kupovaném pozemku, na všechny tyto inženýrské sítě a umožnit mu užívání příjezdové komunikace.
2. Kupující prohlašuje, že předmětný pozemek kupuje výlučně za účelem výstavby rodinného domu, t.j. stavby určené pro trvalé bydlení, která bude splňovat podmínky pro umístění staveb dle územní studie - „Plocha pro bydlení „Na Lučkách“, Tyto podmínky jsou přílohou č. 1 této smlouvy a kupující se s těmito seznámil již při podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy.
  3. Kupující se zavazuje před započítím stavebních prací uhradit náklady na vynětí ze zemědělského půdního fondu kupovaného pozemku.
  4. Kupující se výslovně zavazuje, že nejpozději do 5 (pěti) let ode dne právní moci příslušného rozhodnutí o kolaudaci inženýrských sítí (tj. vodovodu, kanalizace, vedení plynu a kanalizace) a vybudované komunikace ke kupovanému pozemku stranou prodávající, řádně dokončí stavbu rodinného domu před započítím jejího užívání tak, že rodinný dům bude možno za účelem bydlení užívat a toto dokončení stavby v uvedené lhůtě prokáže obci předložením příslušného dokladu dle platné legislativy (zejm. v souladu s příslušnými platnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) a zároveň v této lhůtě podá žádost u Obecního úřadu Šardice o přidělení čísla popisného k této nově vzniklé stavbě.
  5. Pro případ nesplnění výše v čl. VI. odst. 4. sjednaného závazku si smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávající jednorázovou smluvní pokutu ve výši 300.000,-Kč ( slovy: tři sta tisíc korun českých), kterou se kupující zavazuje uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy ze strany prodávající k jejímu zaplacení. Této povinnosti je kupující zproštěn pro případ, že porušil svou povinnost v důsledku neodvratitelné události, která nastala nezávisle na jeho vůli a kterou nemohl odvrátit ani při vynaložení veškerého úsilí, či z jiných důvodů kupujícím nezaviněných, pokud o této skutečnosti prodávajícího informoval a zároveň požádal o prodloužení lhůty pro dokončení stavby.

**VII.**

1. Smluvní strany **si sjednávají výhradu zpětné koupě** pro případ, že kupující nesplní svou povinnost v čl. VI. odst. 4, t.j. řádně a úplně dokončit realizaci stavby rodinného domu v termínu nejpozději do 5 let od provedení kolaudace inženýrských sítí (tj. vodovodu, kanalizace, vedení plynu a kanalizace) a vybudované komunikace ke kupovanému pozemku stranou prodávající, řádně dokončí stavbu rodinného. Proávající je oprávněna v tomto případě uplatnit právo zpětné koupě písemnou výzvou v termínu nejpozději do 6 měsíců ode dne uplynutí dohodnuté lhůty pro dokončení stavby rodinného domu. Marným uplynutím této lhůty právo zpětné koupě zaniká.
2. Za podmínek dohodnutých v čl. VII. odst. 1 této smlouvy vzniká z ujednání o výhradě zpětné koupě kupující povinnost převést touto smlouvou kupovaný pozemek včetně všech součástí a příslušenství prodávající za úplatu zpět. Kupující je povinen na výzvu vrátit prodávající tento pozemek proti vrácení kupní ceny ve stejné výši, sjednané v této smlouvě za její prodej, a to do 30 dnů po doručení písemné žádosti kupující. Smluvní strany se dohodly, že tato kupní cena bude navýšena v případě zahájení výstavby rodinného domu o věcnou hodnotu provedené stavby, zjištěnou na základě znaleckého posudku, který nechá vypracovat prodávající.
3. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné v souladu s § 2138 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, které působí i vůči nástupcům povinného a jako takové bude zapsáno do katastru nemovitostí.

**Příloha č. 2 záměru Obce Vidonín č. P 01/2024,  
o zveřejnění záměru prodeje pozemků na ploše „Na Loučkách“, za účelem výstavby rodinných domů.**

**VIII.**

1. Prodávající se zavazuje převáděný pozemek předat kupujícímu do jeho výlučného užívání do 7 dnů ode dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ze strany Katastrálního úřadu.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a je účinná dnem podpisu smluvních stran, vlastnické právo k převáděné nemovitosti nabude kupující dnem vkladu vlastnického práva podle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Tímto dnem také vzniknou věcné účinky sjednaného předkupního práva a výhrady zpětné koupě.
3. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek Katastrálnímu úřadu za provedení vkladu zaplatí kupující.
4. Tato kupní smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž obdrží každá strana jedno vyhotovení pro svou potřebu, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo Katastrálnímu úřadu s návrhem na provedení vkladu vlastnického, předkupního práva a výhrady zpětné koupě.
5. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků.

**IX.**

1. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se v dalším vztahy mezi jejími účastníky podle příslušných ustanovení občanského zákoníku – zákona č. 89/2012 Sb.
2. Smluvní strany si pro případ zamítavého rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy sjednaly v souladu s § 548 občanského zákoníku v platném znění rozvazovací podmínku, která má za následek zánik právního vztahu založeného touto smlouvou. V takovém případě jsou smluvní strany povinny uzavřít nejpozději do 5. ti kalendářních dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu novou kupní smlouvu za stejných podmínek, obsahujících jen ty změny, zajišťujících způsobilost k provedení vkladu vlastnického práva.
3. Kupní smlouva s výhradou zpětné koupě byla schválena Zastupitelstvem obce Vidonín dne .....usnesením č..... Tento bod smlouvy je současně doložkou projednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Vidonín dne .....

.....  
prodávající

.....  
kupující