

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Správa majetku obce Rohatec, s.r.o.

IČO 24479969
se sídlem Květná 359/1, 696 01 Rohatec
jednající:
(dále jen jako „Prodávající“)

a

.....
rodné číslo:
bytem:
(dále jen jako „Kupující“)

a

Obec Rohatec

IČ: 00488526
sídlem: Květná 359/1, 696 01 Rohatec
jednající: Ing. Jarmil Adamec, Ph.D., starosta obce
(dále jen jako „Vedlejší účastník“)

společně také jen jako „smluvní strany“, samostatně také jen jako „smluvní strana“
tuto

K u p n í s m l o u v u
(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

Pozemek p.č.	Výměra	Druh pozemku
.....	m ²	orná půda (ZPF)

nacházejícího se v k.ú. a obci Rohatec, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín na LV č., dále bude tento pozemek, včetně jeho součástí a příslušenství, práv a povinností, označován jen jako „**Předmět koupě**“.

II.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí vyznačeno, nepřevedla Předmět koupě na jinou osobu a prohlašuje, že je oprávněna s Předmětem koupě volně nakládat.
2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti s výjimkou věcného práva zákazu zcizení zapsaného ve prospěch Vedlejšího účastníka pod č.j.: V-..... Prodávající prohlašuje, že dle platné územně plánovací dokumentace Obce Rohatec je Předmět koupě určen pro výstavbu rodinného domu.
3. Kupující byl seznámen se všemi zápisy u Předmětu koupě na výše uvedeném listu vlastnictví v katastru nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy a prohlašuje, že nebrání převodu Předmětu koupě dle této smlouvy na Kupujícího. Kupující bere výslovně na vědomí, že je Předmět koupě veden v katastru nemovitostí pod způsobem ochrany – zemědělský půdní fond. Tuto skutečnost stvrzují smluvní strany podpisy této Smlouvy.
4. Prodávající seznámila Kupujícího se stavem Předmětu koupě a Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl, je mu znám jeho stav, neboť se o něm přesvědčil na místě samém a na Prodávající si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti Předmětu koupě, jeho součástí a příslušenství a neshledal na Předmětu koupě žádné vady, na které by nebyl upozorněn Prodávající.
5. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu koupě dle této smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
6. Prodávající dále prohlašuje, že jí nejsou známy žádné vady Předmětu koupě, na které by měla Kupujícího upozornit a též Kupujícího neujistila o zvláštních vlastnostech Předmětu koupě, ani o tom, že by Předmět koupě neměl žádné vady.
7. Současně Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy Předmětem koupě nezajišťuje závazky své či závazky třetích osob, a že nedošlo k přenechání užívání Předmětu koupě třetím osobám. Prodávající dále prohlašuje, že s Předmětem koupě nejsou spojeny žádné dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku, a pokud ano, pak je Kupující nepřebírá. Prodávající se zavazuje uchovat Předmět koupě ve stavu, tak jak je uvedeno v článku I. této Smlouvy.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují a svými podpisy na této Smlouvě potvrzují, že při této Smlouvě nebylo dohodnuto ani ústně ani písemně žádné vedlejší ujednání ve smyslu ustanovení § 2132 – 2157 občanského zákoníku.

9. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět koupě není předmětem zejména žádného rozhodnutí příslušného soudu, správního úřadu, na základě kterého by Prodávající vznikla povinnost Předmět koupě zcizit, vydat nebo by jí bylo zamezeno provádět jiné právní úkony. Prodávající prohlašuje že, na její straně nejsou dány podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkurzu nebo povolení oddlužení ve smyslu příslušného zákona a že její vlastnické právo k Předmětu koupě, jak je v této smlouvě popsáno, není ohroženo probíhajícími nebo hrozícími soudními spory či jinými řízeními např. (správními, daňovými apod.), kterými by mohlo být zpochybněno nebo omezeno její vlastnické právo k Předmětu koupě, jak je v této smlouvě popsáno, a které by Kupujícímu jako budoucímu vlastníku Předmětu koupě bránily ve výkonu vlastnického práva nebo jej ve výkonu tohoto práva omezovaly.
10. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu pro převod Předmětu koupě, a že jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti. Kupující prohlašuje, že je schopen dostát svým závazkům z této smlouvy, tj. zejména ve sjednané lhůtě uhradit dohodnutou kupní cenu Předmětu koupě.
11. Prodávající prohlašuje, že **nejpozději do 2 let** ode dne odevzdání Předmětu koupě Kupujícímu vybuduje v sousedství Předmětu koupě na pozemcích Vedlejšího účastníka stavbu technické a dopravní infrastruktury, která umožní výstavbu rodinného domu na Předmětu koupě, zejména pak veřejný vodovod, dešťovou a splaškovou kanalizaci, popř. jednotnou kanalizaci, pozemní komunikaci. Vedlejší účastník prohlašuje, že umožní v sousedství Předmětu koupě na svých pozemcích stavbu rozvodů nízkého napětí, která umožní výstavbu rodinného domu na Předmětu koupě, kdy však lhůtu pro dokončení takové stavby není Prodávající, ani Vedlejší účastník schopen předem stanovit, neboť touto bude provádět příslušná oprávněná osoba, která není vázána touto Smlouvou. Kupující bere tyto skutečnosti na vědomí a prohlašuje, že netvoří překážku pro uzavření této Smlouvy.
12. Prodávající prohlašuje, že jejím záměrem je touto Smlouvou úplatně převést Předmět koupě Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví a Kupující prohlašuje, že jeho záměrem je touto Smlouvou nabýt Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví od Prodávající. Za tímto účelem uzavírají smluvní strany tuto Smlouvu.

III.

Převod vlastnického práva

1. Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, za níže uvedenou kupní cenu v čl. IV. této Smlouvy a převádí vlastnické právo k Předmětu koupě na Kupujícího.
2. Kupující touto Smlouvou kupuje od Prodávající Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávající kupní cenu ve výši a způsobem uvedeným v čl. IV. této Smlouvy.

3. Vedlejší účastník touto Smlouvou uděluje souhlas s prodejem Předmětu koupě Kupujícímu dle této Smlouvy.
4. Vedlejší účastník se rovněž touto Smlouvou vzdává svého věcného práva zákazu zcizení zapsaného k Předmětu koupě ve prospěch Vedlejšího účastníka pod č.j.: V-....., a to ke dni, kdy nastanou právní účinky převodu vlastnického práva k Předmětu koupě dle této Smlouvy.

IV.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena Předmětu koupě činí celkem,- Kč (slovy:**korun českých**) (vč. DPH) (dále jen „**Kupní cena**“). Cena bez DPH činí,- Kč, DPH činí,- Kč.
2. Kupní cena za Předmět koupě byla navržena Kupujícím ve výběrovém řízení a je vyšší, než cena, která byla stanovena Zastupitelstvem obce Rohatec dne 21.5.2026 a je vyšší než cena v místě a čase obvyklá, určená na základě znaleckého posudku, vypracovaného Ing. arch. Zdeňkem Michálkem, znalcem z oboru ekonomie, ceny a odhady nemovitostí, Mírové náměstí 22, 695 01 Hodonín.
3. Kupní cena za Předmět koupě bude Kupujícím uhrazena bezhotovostně na účet Prodávající č.ú.: **131-3740630247/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., tak, že:
 - a) část kupní ceny ve výši (35% Kupní ceny) bude uhrazena do 60 dnů od podpisu této Smlouvy všemi smluvními stranami.
 - b) část kupní ceny ve výši (35% Kupní ceny) bude uhrazena do 180 dnů od podpisu této Smlouvy všemi smluvními stranami.
 - c) část kupní ceny ve výši (30% Kupní ceny) bude uhrazena do 360 dnů od podpisu této Smlouvy všemi smluvními stranami.
4. V případě, že Kupující poruší svůj závazek uhradit Kupní cenu v celkové výši a způsobem uvedeným výše v odst. 1. a 3. tohoto článku Smlouvy, a to nejpozději do 15 dnů od uplynutí sjednané splatnosti, je Prodávající oprávněna od této Smlouvy písemně odstoupit. Odstoupení je účinné doručením jeho písemného vyhotovení Kupujícímu a Smlouva se pak ruší od jejího počátku. Závazek Kupujícího uhradit Kupní cenu bude splněn připsáním celé částky Kupní ceny uvedené v odst. 1. tohoto článku Smlouvy na výše uvedený účet Prodávající.

V.

Ostatní ujednání

1. Vlastnictví k Předmětu koupě nabývá Kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy. Riziko škody a nebezpečí nahodilé zkázy Předmětu koupě přešlo na Kupující dnem předání Předmětu koupě Kupujícímu.

2. Předmět koupě bude Kupujícimu odevzdán do 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí.
3. Kupující uděluje touto Smlouvou Prodávající plnou moc k podání návrhu na vklad vlastnického práva a dalších práv sjednaných v této Smlouvě do katastru nemovitostí. Tento návrh bude Prodávající příslušnému Katastrálnímu úřadu podán nejpozději do 10ti pracovních dnů od
 - a) uhrazení celé Kupní ceny, jak byla ujednána v čl. IV odst. 1. této Smlouvy, za Předmět koupě,
 - b) a současně uhrazení níže popsané kauce dle čl. V. odst. 13 této Smlouvy,
 - c) a současně uhrazení níže popsaného správního poplatku spojeného s tímto zápisem do katastru nemovitostí.
4. Správní poplatek spojený se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) hradí Kupující. Tento se zavazuje uhradit tak, že jej uhradí na účet Prodávající uvedený v čl. IV. odst. 3 této Smlouvy spolu s Kupní cenou a Prodávající jej následně uhradí za Kupujícího spolu s návrhem na vklad příslušnému Katastrálnímu úřadu v souladu s touto Smlouvou.
5. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv či jiných práv na základě této Smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv či jiných práv do katastru nemovitostí povolen.
6. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv či jiných práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují do třiceti dnů od právní moci takového rozhodnutí uzavřít novou smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této Smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnických práv či jiných práv povolen.
7. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že Předmět koupě bude určen pro výstavbu rodinného domu Kupujícího (dále také jen „**Stavba**“) splňujícího podmínky platné územně-plánovací dokumentace Obce Rohatec, zejména pak platného územního plánu a platného regulačního plánu:
8. Prodávající a Vedlejší účastník se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost k tomu, aby Kupující mohl realizovat Stavbu, tedy zejména ve lhůtě **do 2 let** ode dne odevzdání Předmětu koupě Kupujícimu dokončí a zkolaudují stavbu dopravní a technické infrastruktury, umožňující napojení Stavby na vodovod, kanalizaci a pozemní komunikaci.
9. Kupující se zavazuje, že nejpozději **do 5ti let** ode dne odevzdání Předmětu koupě Kupujícimu dle této Smlouvy předloží Prodávající originální výpis z katastru nemovitostí nebo jiný doklad stejného nebo podobného významu (dále jen „**výpis LV**“), na kterém bude veden Předmět koupě, ze kterého bude dále vyplývat, že součástí Předmětu koupě či nově vzniklého pozemku, který vznikl oddělením z Předmětu koupě, je jeho součástí budova s číslem popisným (stavba rodinného domu) - objekt k bydlení ve vlastnictví

- Kupujícího. V případě, že Kupující ve výše uvedené lhůtě 5ti let ode dne odevzdání Předmětu koupě Kupujícímu dle této Smlouvy takový výpis LV Prodávající nepředloží, je Kupující povinen Prodávající zaplatit smluvní pokutu ve výši **400.000,- Kč**. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
10. V případě, že Prodávající a Vedlejší účastník ve lhůtě **do 2 let** ode dne odevzdání Předmětu koupě Kupujícímu nedokončí a nezkolaudují stavbu dopravní a technické infrastruktury, umožňující napojení Stavby na vodovod, kanalizaci a pozemní komunikaci, prodlužuje se lhůta pro předložení **výpisu LV**, na kterém bude veden Předmět koupě, ze kterého bude dále vyplývat, že součástí Předmětu koupě či nově vzniklého pozemku, který vznikl oddělením z Předmětu koupě, je jeho součástí budova s číslem popisným (stavba rodinného domu) - objekt k bydlení ve vlastnictví Kupujícího, o stejný počet dnů, o kolik bude překročena lhůta pro dokončení a kolaudace staveb dopravní a technické infrastruktury, umožňující napojení Stavby na vodovod, kanalizaci a pozemní komunikaci.
 11. Kupující se zavazuje v případě vzniku škody na majetku obce Rohatec v souvislosti s výstavbou rodinného domu na nabývaném Předmětu koupě zaplatit vzniklou škodu v plné výši a smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý případ poškození majetku obce Rohatec. Na úhradu smluvní pokuty a způsobené škody dle této Smlouvy může Prodávající použít složenou vratnou kauci formou jednostranného zápočtu.
 12. Smluvní pokuty dle této Smlouvy, jakož i náhrada škody dle této Smlouvy, jsou splatné ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícímu k úhradě smluvní pokuty či pokut, či k úhradě náhrady škody.
 13. Kupující se zavazuje, že nejpozději spolu s úhradou první splátky Kupní ceny za Předmět koupě dle čl. IV.3.a) této Smlouvy složí **Prodávající na její účet také vratnou kauci (dále jen „kauce“)** ve výši **400.000,- Kč**, zajišťující závazek Kupujícího na zaplacení smluvních pokut dohodnutých v této Smlouvě, když prodávající stvrzuje, že Kupující před podpisem této Smlouvy složil na účet Prodávající část kauce ve výši 50.000,- Kč. Na úhradu smluvní pokuty dle této Smlouvy může Prodávající použít složenou vratnou kauci formou jednostranného zápočtu. Kauce je vratná na písemnou žádost Kupujícího, a to na účet Kupujícího, který současně písemně sdělí Prodávající do 30 dnů ode dne předložení výpisu LV dle čl. V. odst. 9. této Smlouvy Prodávající.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.
2. Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran Smlouvy obdrží po jednom a jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín pro provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího a souvisejících věcných práv dle této Smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou formou a po vzájemné dohodě stran, a to ve formě číslovaných smluvních dodatků.
4. Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této Smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany takové platné ustanovení Smlouvy, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení. V případě, že se některé ustanovení Smlouvy ukáže být zdánlivým (nicotný právní akt), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této Smlouvy dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě zahájí neprodleně jednání za účelem změny takového ustanovení tak, aby se stalo platným, zákonným a vynutitelným a zároveň v nejvyšší možné míře zachovávalo původní záměr stran ohledně ustanovení upravujícího danou otázku.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána vážně a srozumitelně, na základě pravdivých údajů a jejich vážné a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rohatci dne 2026

V Rohatci dne 2026

.....

Prodávající

.....

Kupující

V Rohatci dne 2026

.....

Vedlejší účastník

Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem obce Rohatec dne2026
usnesením č.