

Kupní smlouva

Níže podepsaní účastníci, a to

obec Babylon, se sídlem obecního úřadu Babylon 27, PSČ 344 01, IČ 005 72 551

jako **prodávající** na straně jedné,

a

.....
.....

jako **kupující** na straně druhé,

uzavřeli dnešního dne tuto

kupní smlouvu:

Preamble

Smluvní strany uzavírají tuto kupní smlouvu se společným záměrem rozvíjet obec Babylon vytvořením nové obytné zóny „U Špice“, která bude užívána obyvateli obce k trvalému bydlení. Obec Babylon se za tímto účelem rozhodla prodat kupujícímu pozemek specifikovaný v této smlouvě. Kupní cena tohoto pozemku byla stanovena účastníky s ohledem na jejich společný záměr, jakož i s ohledem na závazky kupujícího stanovené v čl. V odst. 1 a 2 této smlouvy, které mají vést k jeho naplnění. Pro případ porušení těchto závazků sjednávají účastníci v čl. V odst. 5 této smlouvy smluvní pokutu, jejíž výše odráží dopad porušení závazků kupujícího na společný záměr smluvních stran, kterým se řídí při podpisu této smlouvy.

I.

- 1) Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem části pozemku – pozemkové parcely parc.č. 44/1 v katastrálním území Babylon, označené v přiloženém geometrickém plánu č. 754-81/2025, ověřeném autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Petrem Lahodou, číslo položky rejstříku AZI 2569, dne 14.5.2025, pod číslem 86/2025 (dále jen „geometrický plán“), který je přílohou této smlouvy, jako pozemek – pozemková parcela parc.č. 44/8 o výměře 1 226 m², v katastrálním území Babylon (dále jen „**předmětný pozemek**“).
- 2) Předmětný pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrálního pracoviště Domažlice, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Babylon.

II.

Prodávající touto smlouvou prodává předmětný pozemek včetně jeho příslušenství spolu se všemi právy a povinnostmi kupujícímu. Kupující předmětný pozemek s jeho příslušenstvím kupuje a nabývá jej tak do svého vlastnictví.

III.

- 1) Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku nevázne žádné věcné břemeno či zástavní právo, jiné věcné právo, práva nájmu svědčící třetím osobám ani jiné právní závady. Prodávající rovněž prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady předmětného pozemku, na které by druhou stranu smlouvy neupozornil. Prodávající dále výslovně prohlašuje, že proti němu není vedeno žádné exekuční řízení, insolvenční řízení ani, že není jinak omezen v nakládání s předmětným pozemkem a není mu známa žádná skutečnost, která by mohla způsobit neúčinnost této smlouvy.

IV.

- 1) Kupující prohlašuje, že hodlá na předmětném pozemku postavit rodinný dům s příslušenstvím (dále jen „zamýšlený rodinný dům“).
- 2) Kupující bere na vědomí, že v době uzavření této smlouvy je předmětný pozemek dle územního plánu obce ve znění po změně č. 4, která nabyla účinnosti dne 14.4.2023, zařazen do plochy smíšeného nezastavěného území, které není určeno k umístění staveb s tím, že obec Babylon připravuje změnu č. 5 územního plánu, kterou plánuje dané pozemky zahrnout do ploch smíšených obytných městských určených pro výstavbu rodinných domů či do ploch individuálního bydlení.
- 3) Pro případ, že by ke změně územního plánu dle předchozího odstavce nedošlo ani do 5 let od uzavření této smlouvy, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou povinny vrátit si navzájem poskytnutá plnění.

V.

- 1) Kupující se zavazuje zajistit, aby byla stavba zamýšleného rodinného domu dokončena do pěti let od účinnosti územního plánu Obce Babylon, kterým bude předmětný pozemek zahrnut do ploch obytných městských určených pro výstavbu rodinných domů či do ploch individuálního bydlení. Stavba zamýšleného rodinného domu se považuje dle této smlouvy za dokončenou okamžikem, kdy kupující předloží prodávajícímu kopii kolaudačního rozhodnutí v souladu s předpisy stavebního práva, opatřené datem vzniku práva užívat zamýšlený rodinný dům, které vyznačí příslušný stavební úřad, či vydáním jiného rozhodnutí příslušného správního orgánu, dle kterého bude povoleno užívání zamýšleného rodinného domu k trvalému bydlení.
- 2) Kupující se zavazuje zajistit, aby nepřetržitě po dobu 10 let, která počíná běžet od jednoho měsíce po dokončení zamýšleného rodinného domu dle této smlouvy, měla na jeho adrese alespoň jedna fyzická osoba, **která bude zamýšlený dům fakticky trvale užívat**, umístěno své trvalé bydliště.
- 3) Kupující se zavazuje, že své případné právní nástupce zaváže ke splnění povinností dle odst. 1 a 2 tohoto článku.
- 4) Nebude-li závazek kupujícího uvedený v odst. 1 tohoto článku splněn, považuje se takové jednání kupujícího za podstatné porušení této smlouvy a prodávající má ve smyslu ustanovení § 2002 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že byl v mezidobí předmětný pozemek zhodnocen stavbou, která však nebyla dokončena dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, přechází na prodávajícího vlastnické právo k takto zhodnocenému pozemku s tím, že kupující má právo pouze na vrácení kupní ceny, kterou za předmětný pozemek zaplatil.
- 5) Pro případ porušení některého závazku kupujícího uvedeného v odst. 1 a 2 tohoto článku, sjednávají účastníci této smlouvy povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100% kupní ceny předmětného pozemku stanovené v čl. VII odst. 1 této smlouvy. Povinnost zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na případnou povinnost kupujícího nahradit prodávajícímu škodu, kterou by mu porušením uvedených povinností způsobil.

VI.

- 1) Pod podmínkou, že kupující nabude na základě této smlouvy vlastnické právo k předmětnému pozemku, **zřizuje** kupující, podle ustanovení § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, **předkupní právo k předmětnému pozemku** ve prospěch prodávajícího, jakožto předkupníka. Toto předkupní právo se sjednává jako právo věčné, které působí i proti právním nástupcům vlastníka nemovitosti.
- 2) Kupující a případní další vlastníci či spoluvlastníci předmětného pozemku, jako právní nástupci kupujícího, jsou povinni pro případ úplatného i bezúplatného zcizení předmětného pozemku či jeho části, nabídnout jej ke koupi prodávajícímu, a to za částku odpovídající kupní ceně předmětného pozemku stanovené v čl. VII odst. 1 této smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že na takto

sjednanou nabídkovou cenu nebude mít vliv skutečnost, že došlo v mezidobí ke zhodnocení předmětného pozemku např. stavbou či její částí, která se stala součástí pozemku.

- 3) Toto předkupní právo se sjednává na určitou dobu a trvá po dobu patnácti let ode dne vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí. Toto předkupní právo zanikne i dříve, a to dnem právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o kolaudaci zamýšleného rodinného domu.
- 4) Prodávající takto sjednané předkupní právo přijímá.
- 5) Prodávající, tj. předkupník, nabývá oprávnění vyplývající z předkupního práva v souladu s touto kupní smlouvou vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na provedení vkladu předkupního práva do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího na základě této smlouvy zajistí kupující společně s návrhem na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku (viz čl. X odst. 1 této smlouvy).

VII.

- 1) Pod podmínkou, že kupující nabyde na základě této smlouvy vlastnické právo k předmětnému pozemku, **zřizuje** kupující k tíži pozemku - pozemkové parcely parc. č. 44/8 v katastrálním území Babylon (dále označovaném jen jako „zatížený pozemek“), ve prospěch prodávajícího, jakožto oprávněného ze služebnosti, **služebnost zřízení, vedení, provozování a údržby kanalizačního vedení, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 712-39/2023, ověřeném autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Petrem Lahodou, číslo položky rejstříku AZI 2569/11, dne 28.2.2023, pod číslem 23/2023, který je přílohou této smlouvy.**
- 2) Služebnost specifikovaná v odstavci 1 tohoto článku zahrnuje rovněž právo po předchozím projednání s povinným ze služebnosti, narušit zemský povrch zatíženého pozemku pracovními nástroji v souvislosti se zřízením kanalizačního vedení, jakož i zajištěním jeho provozu, údržby a opravy s tím, že po skončení těchto prací uvede oprávněný ze služebnosti zatížený pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu.
- 3) Služebnost specifikovaná v odstavci 1 tohoto článku zahrnuje rovněž právo oprávněného ze služebnosti, v případě náhlého poškození kanalizačního vedení, zajistit opravu kanalizačního vedení i bez předchozího projednání s povinným ze služebnosti s tím, že oprávněný ze služebnosti neprodleně oznámí provádění opravy povinnému ze služebnosti, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede oprávněný ze služebnosti zatížený pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu.
- 4) Oprávněný ze služebnosti se zavazuje nést náklad na zachování a opravu kanalizačního vedení, které je pro služebnost určeno. Vznikne-li v souvislosti s výkonem práva odpovídajícího výše uvedené služebnosti povinnému ze služebnosti škoda, je oprávněný ze služebnosti povinen ji nahradit.
- 5) Prodávající právo odpovídající výše uvedené služebnosti **přijímá**.
- 6) Účastníci se dohodli, že právo odpovídající výše uvedené služebnosti je **časově neomezené**.
- 7) Služebnost se dle této smlouvy zřizuje **bezúplatně**.
- 8) Prodávající, nabývá oprávnění vyplývající ze služebnosti v souladu s touto kupní smlouvou vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na provedení vkladu služebnosti inženýrské sítě do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího na základě této smlouvy zajistí kupující společně s návrhem na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku (viz čl. X odst. 1 této smlouvy).

VIII.

- 1) Kupní cena předmětného pozemku včetně jeho příslušenství (dále jen „kupní cena“) byla stanovena dohodou účastníků a činí **1 677 200,- Kč** (slovy: jeden milion šest set sedmdesát sedm tisíc dvě stě korun českých).
- 2) Kupní cena bude uhrazena kupujícím do 10 dní od uzavření této smlouvy na účet prodávajícího vedený u peněžního ústavu Česká spořitelna, a.s., číslo 0762082399/0800 variabilní symbol 448.

- 3) Povinnost kupujícího k úhradě kupní ceny prodávajícímu se považuje za splněnou okamžikem, kdy bude kupní cena připsána na účet prodávajícího dle odstavce 2 tohoto článku smlouvy.
- 4) Nedojde-li k doplacení kupní ceny ve sjednané lhůtě, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit a kupujícímu vzniká povinnost zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny.

IX.

- 1) Kupující prohlašuje, že si předmětný pozemek před uzavřením této smlouvy důkladně prohlédl.
- 2) Prodávající se zavazuje, že v době po uzavření této smlouvy nezatíží předmětný pozemek žádnými zástavními právy, věcnými břemeny či jinými věcnými právy, jakož i právy nájmu, které by svědčily třetím osobám ani jinými právními závadami.

X.

- 1) Vlastnické právo k předmětnému pozemku přejde na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího zajistí kupující po uhrazení kupní ceny dle čl. VII odst. 3 této smlouvy. Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva bude potvrzení prodávajícího o úhradě kupní ceny na jeho účet v souladu s touto smlouvou. Náklady spojené s podáním uvedeného návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 2) Pokud by příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zamítl návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího, účastníci bez zbytečného odkladu odstraní vady, které bránily povolení vkladu.

XI.

- 1) Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněn na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů v období od 03. 08. 2026 do 09. 09. 2026.
- 2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla bez časového omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách obce Babylon a to včetně všech případných příloh a dodatků, po znečitelnění osobních údajů umožňující jednoznačnou identifikaci smluvních stran.
- 3) Tato smlouva byla schválena dle § 41, odst. 1 zákona 128/2000 Sb. o obcích, Zastupitelstvem obce Babylon dne, číslo usnesení nadpoloviční většinou hlasů členů zastupitelstva obce.
- 4) Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Babylonu dne

Prodávající:

Kupující:
