



Městys Bernartice

K u p n í s m l o u v a

Městys Bernartice, IČ 00249530, Náměstí svobody 33, 398 43 Bernartice, zastoupený starostou městyse panem Pavlem Souhradou, rodné číslo [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED] na straně první jako prodávající (dále jen „Prodávající“ nebo též „Účastník smlouvy“)

a

pan **Jan Kauer**, rodné číslo [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], na straně druhé jako kupující (dále jen „Kupující“ nebo též „Účastník smlouvy“)

spolu uzavřeli podle § 2079 a násl. ustanovení, § 2135 a násl. a ustanovení § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE A ZÁKAZEM ZATÍŽENÍ A ZCIZENÍ

I.

Zástupce „Prodávajícího“ prohlašuje, že Prodávající má ve svém výhradním vlastnictví mimo jiné pozemkovou parcelu vedenou v katastru nemovitostí, a to parcelu číslo **301/8 o výměře 1.040 m²** v k.ú. Bernartice u Milevska, obec Bernartice.

Vše je zapsáno na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Bernartice u Milevska, obec Bernartice.

II.

Prodávající“ prodává touto smlouvou a jejím podpisem také již skutečně prodal „Kupujícímu“ vlastnické právo k nemovitosti blíže specifikované v článku I. této smlouvy do jeho výlučného vlastnictví, a to za dohodnutou kupní cenu 1.251,- Kč za jeden m², tedy ve svém souhrnu za celkovou částku ve výši **1.301.040,- Kč**, slovy **jeden-milion-tři-sta-jeden-tisíc-čtyřicet korun českých** (dále též „Kupní cena“), se všemi právy a povinnostmi, jak převáděné vlastnické právo k nemovitosti sám držel a užíval, resp. tak byl oprávněn činit. „Kupující“ prohlašuje, že tuto nemovitost, jak je specifikována v článku I. této smlouvy, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Účastníci této smlouvy se dohodli, že dohodnutá kupní cena ve výši 1.301.040,- Kč bude vypořádána takto:

První část kupní ceny ve výši 20.000,- Kč uhradil „Kupující“ jako jistinu dne 24.10.2025 a „Prodávající“ současně podpisem této smlouvy potvrzuje příjem této první části kupní ceny.

Druhou a zbývající část kupní ceny ve výši 1.281.040,- Kč se zavazuje „Kupující“ uhradit ve lhůtě do 10 dnů od podepsání této kupní smlouvy, a to na číslo účtu 641532349/0800 vedeného u České spořitelny, a.s.

V případě prodlení s úhradou druhé části kupní ceny je „Kupující“ povinen uhradit „Prodávajícímu“ úroky z prodlení podle platné právní úpravy.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán až po uhrazení celkové dohodnuté kupní ceny „Kupujícím“, přičemž nezaplacení druhé části kupní ceny v dohodnuté lhůtě zakládá možnost „Prodávajícího“ odstoupit od této smlouvy.

IV.

„Prodávající“ prohlašuje, že má zájem na co nejvčasnější realizaci výstavby rodinných domů určených k individuálnímu bydlení a sloužící k trvalému bydlení v dané lokalitě. „Kupující“ prohlašuje, že bezprostředně po nabytí vlastnického práva k nemovitosti na základě této kupní smlouvy hodlá zahájit kroky vedoucí k tomu, aby mohl jako stavebník realizovat výstavbu rodinného domu určeného k individuálnímu bydlení. Smluvní strany se proto dohodly, považující za motivační prvek vedoucí ke společnému cíli, kterým je v reálně přijatelné době zahájení užívání rodinného domu určeného k individuálnímu bydlení, že „Kupující“ souběžně vedle Kupní ceny složí samostatně na další účet „Prodávajícího“ číslo **6017671369/0800** vedený u České spořitelny, a.s. částku ve výši 200 000,- Kč, která představuje dohodnutou smluvní sankci za případné nedodržení dohodnuté 60 ti měsíční lhůty k dokončení stavby – vydání kolaudačního souhlasu nebo obdobného dokumentu příslušným stavebním úřadem, kterým bylo povoleno užívání stavby rodinného domu (dále též „Kolaudační rozhodnutí“). „Prodávající“ povede tuto složenou částku ve svém účetnictví zcela odděleně.

„Prodávající“ se zavazuje nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu bude „Kupujícím“ jako stavebníkem předložen odpovídající doklad stavebního úřadu, na bankovní účet, který mu současně s oznámením „Kupující“ sdělí, vrátit částku uvedenou v tomto článku smlouvy ve stejné nominální hodnotě, tedy bez případných úroků. V případě, že v této dohodnuté lhůtě 60 ti měsíců od zapsání vkladu vlastnického práva k převáděné nemovitosti „Kupující“ nepředloží „Prodávajícímu“ „Kolaudační rozhodnutí“ vztahující se k rodinnému domu určenému k individuálnímu bydlení, propadá složená částka dle tohoto odstavce jako smluvní sankce ve prospěch „Prodávajícího“.

V.

„Kupující“ podpisem této smlouvy současně prohlašuje, že je mu znám stav nabývané nemovitosti, s nímž se seznámil její obhlídkou na místě samém a že ji nabývá právě v tom stavu, jak stojí a leží dle § 1918 občanského zákoníku. „Kupující“ nepřebírá s nabývanou nemovitostí žádné dluhy ani závazky, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. „Prodávající“ dále prohlašuje, že nemovitost specifikovaná v článku I. této smlouvy ani její část není ke dni podpisu této smlouvy zatížena žádnými soudními spory, neexistují žádné správní či soudní rozhodnutí, ze kterých by mohly „Kupujícímu“ vyplynout povinnosti vynaložit finanční či jiné prostředky. „Prodávající“ dále prohlašuje, že smluvním ujednáním účastníků této smlouvy nejsou překážkou okolnosti bránící volnému nakládání s nemovitostmi a že nezamlčel „Kupujícímu“

žádné vady, právní ani faktické, které by mohly mít vliv na řádné užívání převáděné nemovitosti. Za tohoto uvedeného stavu tedy „Kupující“ přebírá od „Prodávajícího“ převáděnou nemovitost specifikovanou v článku I. této smlouvy bezprostředně po podpisu této smlouvy.

VI.

„Prodávající“ deklaruje, že převáděný „předmětný pozemek“ je zatížen služebností, a to věcným břemenem zřizování a provozování vedení kabelového vedení VN, kabelového vedení NN, telekomunikační vedení, uzemnění a kabelového pilíře dle geom. plánu č. 897-131/2025 pro EG.D s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ 21055050 na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné PI-014330066392/019-FIA ze dne 5.1.2026 s právními účinky zápisu k okamžiku 20.2.2026 13:30:00 (V-934/2026-305), toto věcné břemeno výše specifikované služebnosti nadále zatěžuje i převáděný „předmětný pozemek“.

VII.

Výhrada zpětné koupě

Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné. Současně žádají, aby katastrální úřad provedl patřičný zápis v katastru nemovitostí. „Prodávající“ prodává nemovitost uvedenou v článku I. této kupní smlouvy s výhradou, že má právo žádat vrácení této nemovitosti, vrátí-li „Kupujícímu“ zaplacenou kupní cenu, poníženou o náklady související s uzavřením nové kupní smlouvy (viz odst. 5 tohoto článku). Toto právo zpětné koupě může „Prodávající“ uplatnit výhradně za splnění podmínky, že „Kupující“ nedodrží svůj závazek uvedený v následujícím odstavci tohoto článku kupní smlouvy.

„Kupující“ se zavazuje, že do 24 měsíců od zapsání vkladu vlastnického práva k nemovitosti, která je specifikována v článku I. této kupní smlouvy, v katastru nemovitostí, bude z jeho strany jako stavebníka zahájeno stavební řízení za účelem povolení výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na předmětné nemovitosti a současně bude vydán pravomocný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „souhlas s ohlášením“) nebo pravomocné stavební povolení, a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností. Pro případ, že v této lhůtě nebude vydán souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na „Kupujícího“ jako stavebníka a také započata stavební činnost, je „Prodávající“ oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po „Kupující“, a to do 12 ti měsíců od nedodržení této lhůty ze strany „Kupujícího“.

V případě, že se „Prodávající“ rozhodne uplatnit sjednané právo zpětné koupě, musí tak učinit písemnou formou u „Kupujícího“, a to nejpozději do 36 ti měsíců od vzniku vlastnického práva „Kupujícího“ k nemovitosti převáděné touto kupní smlouvou s tím, že „Prodávající“ je oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit pouze pro případ, že ze strany „Kupujícího“ nebude do 24 měsíců od zapsání vkladu vlastnického práva k nemovitosti, která je specifikována v článku I. této kupní smlouvy, vydán pravomocný souhlas s ohlášením nebo pravomocné stavební povolení znějící na „Kupujícího“ jako stavebníka, a dále ve stejné lhůtě započne se stavební činností.

Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku vydání pravomocného souhlasu s ohlášením či pravomocného stavebního povolení, kde jako stavebník bude vystupovat „Kupující“ a při faktickém započetí stavebních činností dle tohoto ohlášení či povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese „Kupující“.

Veškeré přímé i nepřímé náklady, např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání kupní smlouvy spojené s převodem vlastnického práva zpět na „Prodávajícího“ ponese „Kupující“ (nikoliv městys Bernartice).

Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: „Prodávající“ písemně uplatní právo zpětné koupě vůči „Kupujícímu“. „Kupující“ se zavazuje podepsat kupní smlouvu s „Prodávajícím“, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k předmětné (touto smlouvou převáděné) nemovitosti nezatížené jakýmkoli právy třetích osob, k nimž „Prodávající“ nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení nemovitosti je ze strany „Kupujícího“ splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva městyse Bernartice k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickému předání pozemku na základě předávacího protokolu. „Kupující“ učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo městyse Bernartice bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí, Městys Bernartice vrátí „Kupujícímu“ kupní cenu za nemovitost převedenou na městys Bernartice v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 ti kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva městyse Bernartice k nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž „Prodávající“ nedal předchozí písemný souhlas. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu „Kupujícímu“ či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal „Prodávající“ předchozí písemný souhlas, je „Prodávající“ oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny, je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči „Kupujícímu“ a jejich příslušenství. K tomu dává „Kupující“ neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

VIII.

Zákaz zcizení a zatížení

Smluvní strany se dohodly, že „Kupující“ není oprávněn nemovitost specifikovanou v článku I. této smlouvy zcizit (převést na jiného) ani ji zatížit bez předchozího písemného souhlasu „Prodávajícího“. Zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti se sjednává jako právo věčné s účinky vůči kupující i všem budoucím vlastníkům nemovitosti. Zákaz zcizení a zákaz zatížení nemovitosti se sjednávají na dobu určitou, a to na dobu do vydání pravomocného souhlasu s ohlášením nebo pravomocného stavebního povolení za účelem výstavby rodinného domu pro individuální bydlení na předmětné nemovitosti, které bude znít na „Kupujícího“ jako stavebníka, a do faktického započetí stavebních činností dle tohoto ohlášení nebo povolení. Případné náklady na výmaz tohoto věčného práva z katastru nemovitostí ponese „Kupující“.

Účastníci této smlouvy žádají katastr nemovitostí, aby toto právo zákazu zcizení a zatížení zapsal do evidence katastru nemovitostí jako právo věčné.

IX.

„Prodávající“ prohlašuje, že prodej nemovitosti realizovaný touto kupní smlouvou proběhl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění, přičemž byl projednán a schválen zastupitelstvem městyse Bernartice dne 16.12.2025 - usnesení č. 21. Toto prohlášení se činí v souladu s § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění tohoto zákona. Záměr prodat nemovitost ve smyslu této smlouvy byl na úřední desce „Prodávajícího“ zveřejněn dne 15.9.2025 a sejmuto dne 16.12.2025.

X.

„Kupující“ nabyde vlastnického práva k převáděné nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště Písek Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj. Dnem zápisu vlastnického práva na „Kupujícího“ přecházejí veškerá práva a povinnosti s vlastnictvím spojená.

XI.

Účastníci této kupní smlouvy navrhuji, aby na jejím základě byly provedeny v katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště Písek Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj změny na příslušném listu vlastnictví pro k.ú. Bernartice u Milevska, obec Bernartice, tak jak vyplývá z jejího znění – jedná se o zápis vlastnického práva, výhrady zpětné koupě a zákazu zatížení a zcizení.

XII.

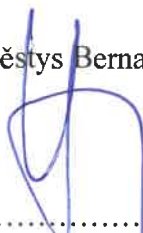
Správní poplatek související s rozhodnutím katastrálního úřadu o vkladu do katastru nemovitostí zaplatí „Kupující“. Tento poplatek je splatný při podání návrhu na zahájení řízení o vydání rozhodnutí ve věci vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

XIII.

Účastníci této smlouvy, a to za městyse Bernartice jeho starosta pan Pavel Souhřada na straně jedné jako „Prodávající“ a pan Jan Kauer jako „Kupující“ prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, dále prohlašují, že nebyla ujednána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a konečně prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily nezpůsobilé k uzavření této smlouvy nebo by je v právním jednání obsaženém v této smlouvě jakkoli omezovaly. Na důkaz toho ji oba dva vlastnoručně podepisují.

V Bernarticích dne 12.8.2026

Za Městys Bernartice :


.....
Pavel Souhřada,
starosta městyse



Kupující :


.....
Jan Kauer

