

KUPNÍ SMLOUVA a o zřízení zástavního práva

Obec Radonice

IČ: 002 40 681,

DIČ: CZ00240681,

se sídlem Na Skále 185, 250 73 Radonice,

e-mail: obec.radonice@radonice.cz,

ID datové schránky: 8jhbms5,

jednající starostou Ing. Stanislavem Němcem, MBA,

totožnost ověřena dle OP č. [REDACTED]

na základě schválení zastupitelstvem obce

(dále též jen „**prodávající**“)

a

Olga Hrdinová

nar. [REDACTED]

RČ: [REDACTED]

bytem Lígasova 39, 250 73 Radonice,

totožnost ověřena dle OP č. [REDACTED]

(dále též jen „**kupující manželka**“)

a

Václav Hrdina

nar. [REDACTED]

RČ: [REDACTED]

bytem Lígasova 39, 250 73 Radonice,

totožnost ověřena dle OP č. [REDACTED]

(dále též jen „**kupující manžel**“, společně dále též jen „**kupující**“)

prodávající a kupující dále společně označeni též jen jako „**smluvní strany**“, uzavírají tuto

kupní smlouvu **a smlouvu o zřízení zástavního práva**

(dále jen „**Smlouva**“),

kteří je podle níh smlouvou posouditelnou zejména podle § 1309, § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. I

Předmět kupní smlouvy a smlouvy o zřízení zástavního práva

1. Předmětem kupní smlouvy je převod vlastnického práva k nemovité věci – pozemku, jeho součástí a příslušenství, který je ve vlastnictví prodávající, do majetku kupujících (do jejich společného jmění manželu), a to za sjednanou kupní cenu.
2. Předmětem smlouvy o zřízení zástavního práva je vznik oprávnění prodávající (jako zástavního věřitele) uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše pohledávek s příslušenstvím a se smluvní pokutou, nesplní-li kupující (jako zástavec) svůj dluh spočívající v závazku zaplatit za předmětný pozemek sjednanou kupní cenu v plné výši a v době zde dohodnuté.

Čl. II

Prohlášení prodávající

1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí **parc. č. 46/32**, označené jako orná půda o výměře 68 m², zapsané v katastrálním území **Radonice u Prahy**, v obci Radonice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha – východ, na LV č. 10001 pro dané katastrální území (dále též jen „**předmětný pozemek**“).
2. Proávající prohlašuje, že její vlastnické právo nikdo nezpochybnil, a že není zatíženo žádným právem jiné osoby, a že neuzavřela žádnou smlouvu, kterou by byl zčásti toto právo na někoho převedla, ani nikomu neučinila akceptovatelný návrh.

Čl. III.

Převod, kupní cena a její splatnost

1. Proávající tímto převádí do majetku (společného jmění manželů) kupujících vlastnické právo k předmětnému pozemku.
2. Proávající se zavazuje, že kupujícím umožní nabytí k předmětnému pozemku vlastnické právo, a předmětný pozemek odevzdává kupujícím **uzavřením této smlouvy**. Vlastnické právo přejde ke dni podání návrhu na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí za předpokladu, že mu bude vyhověno.
3. Kupující předmětný pozemek do vlastnictví (společného jmění manželů) přijímají, přebírají jej uzavřením této smlouvy, a zavazují se zaplatit prodávající kupní cenu **110.000,- Kč** (slovy: sto deset tisíc korun českých).
4. Kupující se dále zavazují zřídit k zajištění závazku zaplatit kupní cenu (a její příslušenství a smluvní pokuru) zástavní právo ve prospěch prodávající.
5. Výši kupní ceny prodávající navrhla na základě znaleckého posudku č. 455-05/15, který vypracovala znalkyně Ing. Dana Tollingerová, Ph.D. v Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi dne 5. 1. 2015 (dále též jen „znalecký posudek“). Dle znaleckého posudku činí obvyklá cena předmětného pozemku 110.000,- Kč (slovy: sto deset tisíc korun českých). Kupující s výší kupní ceny stanovené podle znaleckého posudku souhlasí.
6. Smluvní strany prohlašují, že na předmětném pozemku není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť. Z toho důvodu je dodání předmětného pozemku osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Kupní cenu se kupující zavazují společně a nerozdílně zaplatit v měsíčních **splátkách**, ve výši **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých), **nejpozději do 30. 11. 2019**.

Kupující se zavazují jednotlivé splátky platit tak, že do konce každého měsíce zaplatí splátku za tento příslušný měsíc **v hotovosti** v sídle obce na pokladně prodávající v úředních hodinách. První splátku kupující platí při podpisu Smlouvy. Splatnost druhé splátky nastane posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla Smlouva uzavřena. Splatnost každé další splátky nastane vždy posledním dnem příslušného měsíce, za který splátka náleží.

Případně-li poslední den měsíce na den, kdy nebude možné splátku v hotovosti na pokladně prodávající zaplatit (tj. nebudou stanoveny úřední hodiny nebo půjde o den pracovního klidu), případně splatnost jednotlivé splátky na nejbližší následující den, kdy pokladna zaplacení v hotovosti umožní (tj. bude mít stanoveny úřední hodiny – na <http://www.radonice.cz/>).

Čl. IV

Zřízení zástavního práva

1. K zajištění závazku kupujících zaplatit kupní cenu ve výši 110.000,- Kč (slovy: sto deset tisíc korun českých), včetně jejího případného veškerého příslušenství a k zajištění případné povinnosti kupujících zaplatit prodávající smluvní pokutu, zřizují smluvní strany ve prospěch prodávající zástavní právo k předmětnému pozemku; a to k okamžiku po podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku převáděného touto smlouvou.
2. Smluvní strany zřizují zástavní právo k předmětnému pozemku za účelem zajištění:
 - a) pohledávky prodávající na zaplacení kupní ceny dle této smlouvy, tj. ve výši 110.000,-Kč; včetně jejího případného příslušenství;
 - b) případné budoucí pohledávky prodávající na zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy.
3. Prodávající jako současný vlastník předmětného pozemku se zřízením zástavního práva k němu souhlasí a jako zástavní věřitel zástavní právo k předmětnému pozemku přijímá.
4. Kupující se zavazují nepřevést vlastnické právo k předmětnému pozemku na třetí osobu bez písemného souhlasu prodávající, a to až do splnění svého závazku zaplatit kupní cenu, vč. případného příslušenství a případné smluvní pokuty.
5. Kupující prohlašují, že jim nejsou známy skutečnosti, které by omezovaly jejich způsobilost k právním jednáním nebo by bránily vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud zápis vkladu zástavního práva ve prospěch prodávající do katastru nemovitostí příslušný katastrální úřad z jakýchkoliv důvodů zamítne, nepovolí nebo řízení o něm zastaví (dále též jen „negativní rozhodnutí“) a vlastnické právo kupujících k předmětnému pozemku запиše, zavazují se kupující zaplatit zbytek kupní ceny prodávající najednou, nejpozději do 90 dnů ode dne doručení negativního rozhodnutí prodávající. Do doby úhrady kupní ceny kupující nesmí pozemek zcizit. Prodávající se zavazuje o případném doručení negativního rozhodnutí vyrozumět kupující bez zbytečného odkladu.

Čl. V

Závazky a prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že jako obec dle zákona č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů, postupuje při nakládání s předmětným pozemkem jako obecním majetkem v souladu se zákonem o obcích. Prodávající prohlašuje, že „Záměr prodeje pozemku v majetku obce“ týkající se předmětného pozemku, byl schválen zastupitelstvem obce dne 6. 11. 2014. Tento záměr byl na úřední desce obce zveřejněn vyvěšením v době od 15. 1. 2015 do 30. 1. 2015. Uzavření Smlouvy, tj. prodej předmětného pozemku do majetku kupujících (do jejich společného jmění manželů) společně se zřízením zástavního práva ve prospěch prodávající, bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 15. 4. 2015, kdy jiná nabídka na koupi obci nebyla podána.
2. Prodávající prohlašuje, že je oprávněna Smlouvu uzavřít, a že jí dle její vědomosti k uzavření Smlouvy nebrání žádný závazek vůči jiné osobě, ani žádné jiné omezení. Prodávající prohlašuje, že nemovitý pozemek nemá žádnou právní závadu.
3. Prodávající dále prohlašuje, že předmětný pozemek ani jeho část nezatížila jakýmkoliv dluhem, věcným břemenem, zástavním právem, ani jiným právem třetích osob nebo jinou závadou, a zavazuje se tak ani neučinit v období mezi uzavřením Smlouvy a podáním návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva dle Smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Prodávající seznámila kupující s právním a faktickým stavem předmětného pozemku a nezamlčela kupujícím žádný závažný fakt ohledně předmětného pozemku, jí známý ke dni podpisu Smlouvy.
5. Kupující prohlašují, že jsou oprávněni koupit předmětný pozemek, že prostředky, které použijí na zaplacení kupní ceny, nepocházejí z trestné činnosti, a tímto svým jednáním neporušují žádná zákonná ustanovení nebo exitující zákaz či závazek. Kupující dále prohlašují, že nejsou v úpadku, ani jim tento nehrozí, že ohledně nich či jejich majetku neprobíhá exekuční nebo insolvenční či jiné řízení, ze kterého by mělo - nebo z něž by mohla vzejít okolnost se způsobilostí mít vliv sama nebo ve spojení s jinou na platnost či účinky tohoto právního jednání.
6. Kupující prohlašují, že si předmětný pozemek před uzavřením Smlouvy prohlédli, a že je jim znám jeho právní a faktický stav, a v tomto stavu jej přijímají.
7. V případě, že se kupující ocitnou v prodlení s platbou jakéhokoliv plnění na kupní cenu dle Smlouvy, kupující se společně a nerozdílně zavazují zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 100 Kč za den prodlení z dlužné částky. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok prodávající na náhradu vzniklé škody. Ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije.
8. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického ve prospěch kupujících a zástavního práva ve prospěch prodávající do katastru nemovitostí podá prodávající.
9. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku a náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického a zástavního práva hradí prodávající.

Čl. VI

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že s přihlédnutím k ustanovení § 4 OZ, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností, důkladně posoudily obsah Smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.
2. Smluvní strany současně prohlašují, že Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, dostatečně určitá, a při jejím podpisu nepocít'ují žádnou tíseň, ani nepocít'ují žádnou nápadně nevýhodnou podmínku. Smlouvou se nahrazují veškerá předchozí ujednání smluvních stran, pokud nejsou písemná.
3. Smluvní strany prohlašují, že v souladu s ustanovením § 1765 OZ na sebe přebírají **nebezpečí změny okolností**. Před uzavřením Smlouvy strany zvážily plně celkovou osobní, hospodářskou, ekonomickou i ostatní faktickou situaci, a jsou si plně vědomy okolností, za kterých Smlouvu uzavírají, a kupující prohlašují, že mají za to, že budou schopni svému závazku plně dostát.

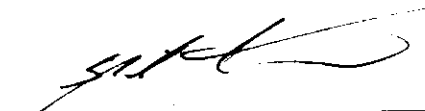
Smluvním stranám není známa skutečnost nebo hrozící skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu nelze měnit rozhodnutím soudu (§ 1766 OZ).
4. Pokud by se jednotlivá ustanovení Smlouvy ukázala jako právně neplatná nebo neúčinná, není tím dotčena platnost ani účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Právně neplatná nebo neúčinná ustanovení Smlouvy musí být smluvními stranami neprodleně nahrazena účinnými

ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neplatných či neúčinných ustanovení nejbližší, bude-li to rozumně třeba proto, aby takový vztah byl upraven.

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření. Věcně-právní účinky Smlouvy nastanou dnem právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj o povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujících a vkladu zástavního práva ve prospěch prodávající ke dni podání návrhu na vklad.
6. Právní vztahy výslovně neupravené Smlouvou se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku a dále právním řádem České republiky. Smluvní strany mohou Smlouvu měnit a doplňovat pouze písemně.
7. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jeden stejnopis bude podkladem pro řízení o povolení vkladu vlastnického a jeden pro řízení o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

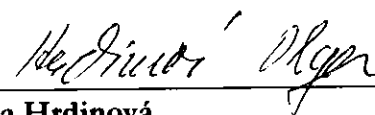
V Radonicích dne 20.5. 2015

V Radonicích dne 21.5. 2015



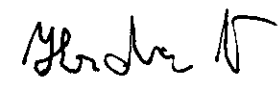
Obec Radonice
Ing. Stanislav Němec, MBA, starosta
(prodávající)





Olga Hrdinová
(kupující manželka)

V Radonicích dne 21.5. 2015



Václav Hrdina
(kupující manžel)

Přílohy:

1. Záměr prodeje pozemku v majetku obce Radonice parc. č. 46/32, k. ú. Radonice u Prahy ze dne 14. 1. 2015 s vyznačením data vyvěšení a sejmutí z úřední desky (kopie)
2. Znalecký posudek číslo 455-05/15 zhotovený Ing. Danou Tollingerovou, Ph.D., datovaný dnem 5. 1. 2015 (kopie)
3. Usnesení č. 4/6 ze zasedání zastupitelstva obce Radonice ze dne 15. 4. 2015 o schválení uzavření kupní smlouvy a zřízení zástavního a textu této smlouvy práva ohledně pozemku parc. č. 46/32 vůči manželům Hrdinovým (kopie)
4. Geodetická dokumentace skutečného provedení stavby oplocení pozemku mezi p.č. 46/32 a 46/1 v k.ú. Radonice u Prahy (originál)