

# KUPNÍ SMLOUVA

## Obec Radonice

IC: 002 40 681,

DIČ: CZ00240681,

se sídlem Na Skále 185, 250 73 Radonice,

e-mail: [obec.radonice@radonice.cz](mailto:obec.radonice@radonice.cz),

ID datové schránky: 8jhbms5,

zastoupená starostou Ing. Stanislavem Němcem, MBA,

na základě schválení zastupitelstvem obce

(dále též jen „prodávající“)

a

**Ing. Daniel Capko, svobodný**

bytem Erno Košťála 957, Pardubice 530 12,

email: [daniel.capko@gmail.com](mailto:daniel.capko@gmail.com)

(dále též jen „kupující 1“)

a

**Bc. Lucie Mahlová, svobodná,**

Drahobejlova 35, Praha 9, 190 00,

email: [lmahlova@seznam.cz](mailto:lmahlova@seznam.cz)

(dále též jen „kupující 2“)

společně dále rovněž též jen jako „kupující“ (i v jednotném čísle),

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

### kupní smlouvu

(dále jen „Smlouva“),

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

## Čl. I.

### Prohlášení prodávající

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí pozemku parc č. 205/94 v k. ú. Radonice u Prahy, které se nacházejí v budoucí ulici Krátká, zapsaný druh pozemku zahrada, o výměře 803 m<sup>2</sup>, 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“).

1. Prodávající prohlašuje, že její vlastnické právo nikdo nezpochybnil, a že není zatíženo žádným právem jiné osoby, a že neuzavřela žádnou smlouvu, kterou by byť zčásti toto právo na někoho převedla, ani nikomu neučinila akceptovatelný návrh.

## Čl. II

### Předmět kupní smlouvy

Předmětem kupní smlouvy je převod vlastnického práva k předmětnému pozemku, jeho součástí a příslušenství, který je ve vlastnictví prodávající, do podílového spoluvlastnictví kupujících tak, že:

- Kupující 1 kupuje do svého vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na předmětném pozemku,

- Kupující 2 kupuje do svého vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na předmětném pozemku,  
a to společně za celkovou sjednanou kupní cenu.

### Čl. III.

#### Převod, kupní cena a její splatnost

1. Prodávající tímto převádí do podílového spoluvlastnictví kupujících, každému ideální jednou polovinou vlastnické právo k předmětnému pozemku.
2. Prodávající se zavazuje, že kupujícím umožní nabytí k předmětnému pozemku vlastnické právo, a předmětný pozemek odevzdává kupujícím po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele a po dokončení prací dále specifikovaných, týkajících se inženýrských sítí do 31. 12. 2018. 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 podílového spoluvlastnictví s rovnými podíly přijímají, a převezmou jej po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele a po dokončení prací dále specifikovaných.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za předmětný pozemek činí 4.740.008,- Kč (slovy: čtyři miliony sedm set čtyřicet tisíc osm korun českých) („kupní cena“), přičemž tato celková cena je tvořena cenou za pozemek ve výši 3.917.362 Kč a DPH ve výši 822.646 Kč; za zbudování inženýrských sítí již kupující neplatí. Kupní cena bude uhrazena co do částky 1.590.008,- Kč z vlastních zdrojů kupujících a co do částky 3.150.000,- Kč prostřednictvím spotřebitelského úvěru na bydlení poskytnutého společností Hypoteční banka, a.s. („úvěrující banka“). Kupující 1 a Kupující 2 budou dle smluvních podmínek s úvěrující bankou čerpat úvěr jako solidárně zavázaní dlužníci. Kupující se zavazují uhradit kupní cenu rukou společnou a nerozdílnou za podmínek sjednaných v následujících odstavcích.
5. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude kupujícími uhrazena následovně:

**První část kupní ceny** ve výši 1.590.008,- Kč (slovy: jeden milion pět set devadesát tisíc osm korun českých) bude uhrazena Kupujícími 1 nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy na účet prodávajícího. Kupující 2 uzavřením této smlouvy souhlasí s tím, že První část kupní ceny bude hrazena z výlučných prostředků Kupujícího 2 a bere na vědomí, že za splnění závazku Kupujícího 1 odpovídá jako solidárně zavázaný dlužník. V případě, že První část kupní ceny nebude uhrazena v termínu a způsobem dle tohoto odstavce, sjednává se právo prodávajícího na odstoupení od této smlouvy. Účinky odstoupení nastanou okamžikem doručení druhé smluvní straně. Odstoupení lze pro tento případ zaslat elektronicky na email kupujících v záhlaví této smlouvy.

**Druhou část kupní ceny** ve výši 3.150.000 Kč (slovy: tři miliony sto padesát tisíc korun českých) bude Kupujícími 1 uhrazena prostřednictvím spotřebitelského úvěru na bydlení poskytnutého úvěrující bankou, a to do 5 pracovních dnů ode dne, kdy úvěrující bance bude předložena (i) tato podepsaná kupní smlouva, (ii) zástavní smlouva na bytovou jednotku č. 1601/18 v budově č.p. 1601 na pozemku p.č. 3215/2, spoluvlastnický podíl o velikosti 703/21025 na společných částech domu, vše v obci Libeň, a spoluvlastnický podíl o velikosti 703/21025 na pozemku p. č. 3215/2, k.ú. Libeň, obec Praha („bytová jednotka“) ve prospěch úvěrující banky, (iii) potvrzení o podání návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch úvěrující banky do katastru nemovitostí k bytové jednotce.

6. Druhou část kupní ceny se kupující s ohledem na podmínky čerpání první tranše úvěru ze strany úvěrující banky zavazují společně a nerozdílně zaplatit bez zbytečného prodlení, **nejpozději však do 31. 10. 2018, na účet č. 6421201/0100 Komerční banka, a.s., se zprávou pro příjemce identifikující účel platby, pozemek a kupujícího, s v.s. 20594 - číslem pozemku včetně čísla za lomítkem.**

#### Čl. IV

##### Související okolnosti a závazky obce a kupujícího

1. Obec se zavazuje, že zejm. na pozemku parc. č. 205/9 v k.ú. Radonice (druh ostatní plocha, využití jiná plocha, určené pro pozemní komunikaci), v souladu se schválenou dokumentací:

- Stavební povolení pro komunikace, spis. zn.: OD-402017-VEVEM, č.j.: OD-295/2017 VEVEM ze dne 16.2.2017
- Stavební povolení pro splaškovou kanalizaci a vodovod, spis. zn.: OŽP-233/2017-CHUJA, č.j.: OŽP-13953/2017-CHUJA ze dne 15.2.2017
- Územní rozhodnutí o dělení pozemku, využití území a umístění stavby komunikace a inženýrských sítí - kanalizace dešťová pro komunikaci, kanalizace splašková s přípojkami, vodovodní řad s přípojkami, plynovodní řad s přípojkami, rozvody NN s přípojkami, VO, č.j.: Výst. 26185/2008/VV ze dne 1.9.2008
- Změna části územního rozhodnutí o umístění stavby komunikace a inženýrských sítí - kanalizace dešťová pro komunikaci, kanalizace splašková s přípojkami, vodovodní řad s přípojkami, plynovodní řad s přípojkami, rozvody NN s přípojkami, VO, spis.zn.: Výst. 037440/2016/ZS, č.j.: 058736/2016

zajistí do 31. 12. 2018:

a) vybudování kabelového vedení NN, včetně veřejné části přípojky, ukončené na hranici Pozemku, který je předmětem této smlouvy hlavním jističem 3 x 25A,

b) 2018 vybudování plynovodního řadu, včetně veřejné části přípojky, která bude vyvedena do HUP umístěného na Pozemku, který je předmětem této smlouvy,

c) vybudování kanalizačního řadu, včetně veřejné části přípojky, která bude vyvedena do R. šachty umístěné na Pozemku, který je předmětem této smlouvy,

d) vybudování vodovodního řadu, včetně veřejné části přípojky, která bude vyvedena do vodovodní šachty umístěné na Pozemku, který je předmětem této smlouvy,

e) vybudování přístupové komunikace, včetně jejího odvodnění, k Pozemku, který je předmětem této smlouvy,

f) vybudování kabelového vedení veřejného osvětlení, včetně sloupů veřejného osvětlení.

2. Kupující s tímto výslovně souhlasí a uděluje souhlas přístupu na pozemek a k vybudování infrastruktury uvedené v bodech a) – f).
3. V případě, že se tak nestane, resp. obec své závazky dle tohoto článku nesplní, má kupující právo od kupní smlouvy do 5 kalendářních dnů od marného uplynutí náhradní poskytnuté lhůty odstoupit. Účinky odstoupení nastanou okamžikem doručení druhé smluvní straně. Odstoupení lze pro tento případ zaslat elektronicky na email prodávajícího v záhlaví této smlouvy. Odstoupením se ruší smlouva s účinky ke dni odstoupení a strany jsou povinny vrátit si vzájemně poskytnutá plnění, zejména prodávající je povinen k vrácení kupní ceny zpět na účet kupujících oproti navrácení nemovitosti.

4. Kupující bere na vědomí, že obec vydala regulativy výstavby, které jsou přílohou této smlouvy, a zavazuje se je dodržet. Kupující se zavazuje i následovně:

Pokud na pozemku bude zřizována stavba (kupujícím nebo jinou osobou, zejm. skrze právo stavby), zavazuje se kupující, že budou splněny tyto požadavky:

1. hlavní stavbou bude samostatně stojící rodinný dům pro bydlení s nejvýše jednou bytovou jednotku,
  2. stavba nebude mít charakter dvoj ani více domku, a nepůjde o řadovou stavbu,
  3. zastavěná a zpevněná plocha pozemku nepřesáhne 55 % jeho celkové výměry; do zpevněné plochy se počítají okapové chodníčky, terasy, chodníky, příjezdové a přístupové komunikace,
  4. výška objektu nepřesáhne dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující třetí podlaží o ploše, která nepřekročí 2/3 plochy přízemí,
  5. maximální výška okapu bude 7,0 m nad stávajícím terénem, maximální výška hřebene střechy bude 10,0 m nad stávajícím terénem,
  6. odstup objektu RD od hranice se sousedním pozemkem určeným pro výstavbu RD bude minimálně 3,5 m,
  7. stavební čára pro výstavbu RD je stanovena minimálně na 5,0 m, takže stavba rodinného domu nebude umístěna blíže než 5,0 m od hranice komunikace,
  8. současně se stavbou domu bude na pozemku vytvořeno minimálně jedno zastřešené nebo garážové parkovací stání pro osobní automobil, o velikosti nejméně obvyklých rozměrů (2 x 5 m),
  9. plot do ulice bude výšky 1,6 m až 1,8 m nad úroveň chodníku a bude minimálně do výšky 0,6 m vyzděný (cihly nebo betonové plotové tvárnice),
  10. základní funkci bydlení lze doplnit o komerční plochy na úrovni nerušící živnosti (obchody, služby, kanceláře), které svou užitnou plochou nepřevyší 1/3 užitných ploch pro bydlení.
4. Kupující tímto zřizují obci k pozemku na dobu určitou závazkové předkupní právo. A zavazují se, že před účinností smlouvy o převodu předmětného pozemku, jeho částí, nebo práva k němu, nebo smlouvy o zřízení práva k němu, pokud by nastávala před započítáním nebo dokončením hlavní stavby a vydáním tzv. kolaudačního souhlasu, že Obci společně nabídnou pozemek, jeho část, právo k němu k nabytí obci, a v to plném rozsahu předkupního práva. Nabídku předkupního práva učiní tak, aby obec měla možnost jmenovaný majetek nabýt jako celek nikoli pouze spoluvlastnický podíl kupujícího. Obec je oprávněna toto právo v konkrétním případě převést na jiný důvěryhodný subjekt, o čemž bude kupující předem informovat.

Obec je povinna do jednoho měsíce ode dne, kdy jí bude doručena tato písemná nabídka ze strany kupujících, uzavřít s nimi řádnou kupní smlouvu o koupi předmětného pozemku a nejpozději ve lhůtě dvou měsíců uhradit kupní cenu.

## 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 usnesením zastupitelstva obce ze dne 21. 2. 2018. Tento záměr byl na úřední desce obce zveřejněn vyvěšením v době od 5. 6. do 20. 6. 2018. Uzavření Smlouvy, tj. prodej předmětného pozemku do podílového spoluvlastnictví kupujících s rovnými podíly, schválen zastupitelstvem obce dne 27. 8. 2018.

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 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 práva dle Smlouvy do katastru nemovitosti.
4. Smluvní strany se zavazují, ukáže-li se, ať už z jakéhokoli důvodu, že tato smlouva není způsobilá, aby byl podle ní povolen vklad vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí v souladu s vůlí smluvních stran, doplnit tuto kupní smlouvu, pozměnit ji, či uzavřít kupní smlouvu v novém znění za stejných podmínek tak, aby předmětný nedostatek této smlouvy byl napraven a aby mohl být povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tyto úkony se smluvní strany zavazují učinit bez zbytečného odkladu poté, co budou k tomu katastrálním úřadem či druhou smluvní stranou vyzvány.
5. 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.
6. 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.
7. Kupující prohlašuje, že si předmětný pozemek před uzavřením Smlouvy prohlédl, a že je mu znám jeho právní a faktický stav, a v tomto stavu jej přijímá, tak jak stojí a leží.
8. V případě, že se kupující ocitnou v prodlení s platbou jakéhokoli 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 1.000 Kč za den prodlení z dlužné částky. Smluvní pokuta je splatná do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení. 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.
9. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je oprávněn podat prodávající, případně nabyvatel, a to do 10 pracovních dnů po úplném zaplacení kupní ceny; správní poplatek spojený s návrhem na zápis vlastnického práva zaplatí nabyvatel.
10. Součástí kupní ceny není poplatek za rezervaci příkonu elektrického proudu pro dané odběrné místo.

## 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, 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.
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, nikoliv však dříve, než bude kupujícím složena / zaplacená celá částka kupní ceny. 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 ke dni podání návrhu na vklad.
6. Uzavřením kupní smlouvy se započítává složená částka kupní ceny na její úhradu v plném rozsahu.
7. Odstoupením od smlouvy jakoukoliv stranou se smlouva ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně poskytnutá plnění, zejména prodávající je povinen k vrácení kupní ceny či její části na účet kupujícího oproti navrácení předmětného pozemku. Nikdo z kupujících není oprávněn odstoupit samostatně jen ohledně svého podílu, a odstoupení od celé smlouvy bez souhlasu druhého kupujícího nemá právní účinky.
8. 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.
9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Proávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jeden stejnopis bude podkladem pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dne 29.8. 2018



**Obec Radonice**

Ing. Stanislav Němec, MBA, starosta

Zastoupená JUDr. Davidem Mášou, advokátem


na základě plné moci (prodávající)

Dne 29.8. 2018



**Bc. Lucie Mahlová, (kupující)**

Dne 29.8. 2018



**Ing. Daniel Capko, (kupující)**

**JUDr. David Máša**  
advokát  
Na Zderaze 1275/15, 120 00 Praha 7  
IČ: 71458603  
evn. ČAK č. 10974

**Přílohy:**

1. Záměr prodeje pozemku v majetku obce Radonice parc. č. 205/94, k. ú. Radonice u Prahy schválený dne 21.2.2018, vyhotovený dne 4. 6. 2018, s vyznačením data vyvěšení a sejmutí z úřední desky (kopie)
2. Usnesení č. 24/1 ze zasedání zastupitelstva obce Radonice ze dne 27. 8. 2018 o schválení uzavření kupní smlouvy a textu této smlouvy (kopie)
3. Stavební povolení pro komunikace, spis. zn.: OD-402017-VEVEM, č.j.: OD-295/2017 VEVEM ze dne 16.2.2017
4. Stavební povolení pro splaškovou kanalizaci a vodovod, spis. zn.: OŽP-233/2017-CHUJA, č.j.: OŽP-13953/2017-CHUJA ze dne 15.2.2017
5. Územní rozhodnutí o dělení pozemku, využití území a umístění stavby komunikace a inženýrských sítí - kanalizace dešťová pro komunikaci, kanalizace splašková s přípojkami, vodovodní řad s přípojkami, plynovodní řad s přípojkami, rozvody NN s přípojkami, VO, č.j.: Výst. 26185/2008/VV ze dne 1.9.2008
6. Změna části územního rozhodnutí o umístění stavby komunikace a inženýrských sítí - kanalizace dešťová pro komunikaci, kanalizace splašková s přípojkami, vodovodní řad s přípojkami, plynovodní řad s přípojkami, rozvody NN s přípojkami, VO, spis.zn.: Výst. 037440/2016/ZS, č.j.: 058736/2016
7. Regulativy výstavby, č.j. 188/1-117, z r. 2009

Tato smlouva byla schválena  
usnesením Zastupitelstva  
obce Radonice č. 24/1 ze dne 27.8.2018.

Dne 28.8.2018

*Baluchová*

