



KUPNÍ SMLOUVA

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,

zastoupená starostou Ing. Stanislavem Němcem, MBA,

na základě schválení zastupitelstvem obce

(dále též jen „**prodávající**“)

a

Ing. František Plachý

bytem Přítkovská 608

PSC 417 12 Proboštov

(dále též jen „**kupující**“)

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

kupní smlouvu

(dále jen „Smlouva“),

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

Čl. I

Předmět kupní smlouvy

Předmětem kupní smlouvy je převod vlastnického práva k nemovité věci – pozemku, jeho součástí a příslušenství, který je ve vlastnictví prodávající, do majetku kupujícího, a to za sjednanou kupní cenu.

Čl. II

Prohlášení prodávající

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí pozemku parc. 205/91, v k. ú. Radonice u Prahy, které se nacházejí v budoucí ulici Krátká, zapsaný druh pozemku zahrada, o výměře 803 m², 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 jej nezatížila žádným právem jiné osoby, a že neuzavřela žádnou smlouvu, kterou by byl zčásti toto právo na někoho převedla, ani nikomu nečinila akceptovatelný návrh.

Čl. III.

Převod, kupní cena a její splatnost

1. Prodávající tímto převádí do majetku kupujícího vlastnické právo k předmětnému pozemku.
2. Prodávající se zavazuje, že kupujícím umožní nabýt k předmětnému pozemku vlastnické právo, a předmětný pozemek odevzdává kupujícímu 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.

Kupující předmětný pozemek do vlastnictví přijímá, převezme jej po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele a po dokončení prací dále specifikovaných, a zavazuje se zaplatit prodávající kupní cenu **4.912.002,- Kč** (slovy: čtyři miliony devět set dvanáct tisíc a dvě koruny českých) přičemž tato celková cena je tvořena cenou za pozemek ve výši 4.059.505,80 Kč a DPH (21 %) ve výši 852.496,20 Kč; za zbudování inženýrských sítí již kupující neplatí.

3. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit nejpozději do 10. 9. 2018, na účet č. **6421201/0100** Komerční banka, a.s., se zprávou pro příjemce identifikující účel platby, pozemek a kupujícího, s v.s. 20591 číslem pozemku včetně čísla za lomítkem. Kupující bude hradit kupní cenu z prostředků hypotečního úvěru od ČSOB, a.s., a to poměrem 1.312.002,- Kč z vlastních zdrojů a 3.600.000,- Kč z hypotečního úvěru.

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 udělují souhlas přístupu na pozemek a k vybudování infrastruktury uvedené v bodech a) – f).
3. 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 bude 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, či odpovídající technické řešení, pokud předchozí bude v době výstavby zastaralé z důvodu dalšího technologického pokroku),
 10. Základní funkci bydlení lze doplnit o komerční plochy na úrovni nerušící živnosti (obchody, služby, kanceláře), které svou užitnou plochou nepřevyšují 1/3 užitných ploch pro bydlení.
4. Kupující tímto zřizuje obci k pozemku na dobu dále určenou předkupní právo. A zavazuje se, že před účinností smlouvy o převodu předmětného pozemku, jeho části, 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 nabídne 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. Obec je oprávněna toto právo v konkrétním případě převést na jiného. Předkupní právo tedy zaniká kolaudací stavby na dotčeném pozemku, splňující vymezené podmínky. V případné kupní nebo darovací smlouvě se zdejší kupující zavazuje zavázat možného budoucího nabyvatele dodržet zde sjednané podmínky výstavby, a zajistit zachování předkupního práva v převodní smlouvě ve prospěch obce a závazků týkající se výstavby a jejích regulativů.
5. Účastníci smlouvy sjednávají, že předkupní právo obce pozemek získat bude trvat po učinění řádné nabídky pouze 15 dní tak, že v této lhůtě sdělí, zda předkupního práva využije, a do 30 dní smlouvu uzavře. Obec neuplatní předkupní právo v případě, že při případném převodu či dalším převodu bude obci písemně s ověřeným podpisem doloženo, že další nabyvatel je obci zavázán respektovat všechny sjednané podmínky výstavby a regulativy výstavby jako zdejší kupující, a že je zavázán dodržet i stejně definované předkupní právo pro obec i pro případ dalšího převodu.

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 dne 21. 2. 2018. Tento záměr byl na úřední desce obce zveřejněn vyvěšením v době od 5. 6. 2018 do 20. 6. 2018. Uzavření Smlouvy, tj. prodej předmětného pozemku do majetku kupujícího, 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 neučinít v období mezi uzavřením Smlouvy a podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle Smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Prodávající seznámila kupujícího s právním a faktickým stavem předmětného pozemku a nezamlčela kupujícímu žádný závažný fakt ohledně předmětného pozemku, jí známý ke dni podpisu Smlouvy.
5. Kupující prohlašuje, že je oprávněn koupit předmětný pozemek, že prostředky, které použije na zaplacení kupní ceny, nepocházejí z trestné činnosti, a tímto svým jednáním neporušují žádná zákonná ustanovení nebo existující 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 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.
7. V případě, že se kupující ocitne v prodlení s platbou jakéhokoliv plnění na kupní cenu dle Smlouvy, kupující se zavazuje zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 1000 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 práva do katastru nemovitostí podá prodávající; správní poplatek spojený s návrhem na zápis vlastnického práva zaplatí nabyvatel.
9. 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 dnem uzavření. **Účinnost převodu však nastane až zaplacením celé kupní ceny na účet prodávajícího.** 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, pokud byla na účet prodávající zaplacena před uzavřením smlouvy.
7. 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.
8. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jeden stejnopis bude podkladem pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dne 30.8. 2018

Dne 30-8. 2018

Obec Radonice

Ing. Stanislav Němec, MBA, starosta
(prodávající)



Ing. František Plachý
(kupující)

Přílohy:

1. Záměr prodeje pozemku v majetku obce Radonice parc. č. 205/91, 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 29.8.2018

Báňková

