

KUPNÍ SMLOUVA

MUDr. Davl. M. M. M.
advokát
Na Zdeřaze 1273/15, 120 00 Praha 2
IČ: 21458883
osv. č.: 10974

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

Bc. Miloš Pařízek

a **MUDr. Irena Pařízková**

oba bytem Mladých Běchovic 2, Běchovice, Praha 9, 19011

(dále též jen „**kupující**“)

vzájemně manželé, a 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

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 kupujících (do jejich společného jmění manželů), a to za sjednanou kupní cenu.

Čl. II

Prohlášení prodávající

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí pozemku parc. **205/95** v k. ú. Radonice u Prahy, které se nacházejí v budoucí ulici Krátká, zapsaný druh pozemku zahrada, o výměře 804 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**“).
2. Prodávající prohlašuje, že její vlastnické právo nikdo nezpochybil, 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. Prodávající tímto převádí do majetku (společného jmění manželů) kupujících 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 vlastnictví (společného jmění manželů) přijímají, a převezmou jej po **zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele a po dokončení prací dále specifikovaných**, a zavazují se zaplatit prodávající kupní cenu **4.940.001,- Kč** (slovy: čtyři miliony devět set čtyřicet tisíc 1 koruna česká), přičemž tato celková cena je tvořena cenou za pozemek ve výši **4.082.645,45 Kč** a DPH ve výši **857.355,55 Kč**; za zbudování inženýrských sítí již kupující neplatí.
4. Kupní cenu se kupující zavazují společně a nerozdílně zaplatit **nejpozději do 10. 9. 2018, na účet Prodávající č. 6421201/0100** Komerční banka, a.s., se zprávou pro příjemce identifikující účel platby, pozemek a kupujícího, s v.s. 20595 - číslem pozemku včetně čísla za lomítkem; část ceny hrazená z vlastních prostředků bude zaplacená **nejpozději do pěti dnů od uzavření smlouvy**, nebo bude uhrazena uzavřením smlouvy, složil-li kupující tuto částku jako zálohu.
5. Kupující zaplatí z vlastních zdrojů částku: 1 840 001 Kč. Zbylou část kupní ceny budou hradit prostředky z hypotečního úvěru ve výši: 3 100 000 Kč; částku poskytne Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny CSOB.

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) 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. 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 jednotkou,
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 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 obcí, 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.

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 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 majetku kupujících (do jejich společného jmění manželů), schválen zastupitelstvem obce dne 27. srpna 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 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 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 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 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 kupující; 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 nepocítují žádnou tíseň, ani nepocítují 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. Tento se zavazuje **podat kupující do 5 pracovních dní** od úplného uhrazení kupní ceny. Pokud tak neučiní, je oprávněna tak učinit prodávající.
6. Uzavřením kupní smlouvy se započítává složená částka kupní ceny na její úhradu v plném rozsahu, v rozsahu, v kterém ji kupující zaplatil 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 čtyřech stejnopisech. Prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jeden stejnopis bude podkladem pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dne 7. 9. 2018

Obec Radonice

Ing. Stanislav Němec, MBA, starosta
Zastoupená JUDr. Davidem Mášou, advokátem
na základě plné moci

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

Dne 7. 9. 2018

MUDr. Irena Pařízková
(kupující manželka)

Dne 7. 9. 2018

BC. Miloš Pařízek
(kupující manžel)

Přílohy:

1. Záměr prodeje pozemku v majetku obce Radonice parc. č. 205/95, 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. srpna 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
-