



## KUPNÍ SMLOUVA

### Obec Radonice

IČ: 002 40 681, DIČ: CZ00240681,

se sídlem Na Skále 185, 250 73 Radonice,

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

ID datové schránky: 8jhbms5, zastoupená starostou Ing. Stanislavem Němcem, MBA  
(dále též jen „prodávající“)

a

### Doc. Ing. Peter Olah Art.D.

rodné číslo:

trvale bydlíště: Medzierka 13, 811 01 Bratislava, Slovensko

bydlíště v ČR: Na Maninách 1590/29, Praha 170 00,

(dále též jen „kupující“)

Prodávající a kupující uzavírají tuto **kupní smlouvu** (dále jen „Smlouva“), zejména dle § 1309, § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

### Čl. I

#### Předmět kupní smlouvy a prohlášení prodávající

1. Předmětem této 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.
2. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí - pozemku parc. 205/96, v k. ú. Radonice u Prahy, zapsaný druh pozemku orná půda, o výměře 822 m<sup>2</sup>, v obci Radonice, zapsaný 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“).

### Čl. II

#### Převod, kupní cena a její splatnost

1. Prodávající tímto převádí do majetku kupujícího vlastnické právo k předmětnému pozemku. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu umožní nabytí k předmětnému pozemku vlastnické právo, a předmětný pozemek odevzdává kupujícímu po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele. Vlastnické právo přejde ke dni podání návrhu na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí za předpokladu, že mu bude vyhověno.
2. Kupující předmětný pozemek do vlastnictví přijímá, převezme jej po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na nabyvatele a zavazuje se zaplatit prodávající kupní cenu **8.360.000 Kč vč. (21 %) DPH (slovy: osm milionů tři sta šedesát tisíc korun českých)**.
3. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit nejpozději do 5 dnů od uzavření této smlouvy na účet současně sjednávané advokátní úschovy č. 2112323794/2700 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., prováděné JUDr. Davidem Mášou, advokátem č. ČAK 10974, sídlem Na Zderaze 1275/15, 120 00 Praha 2, se zprávou pro příjemce „**Olah, Radonice, 205/96, KC**“, s v.s. 20596 - číslem pozemku. Složením kupní ceny na účet sjednané advokátní úschovy se

kupní cena považuje za uhrazenou. Z účtu advokátní úschovy bude celá složená kupní cena vyplacena na účet prodávajícího č. 6421201/0100, vedený u Komerční banky, a.s, do pěti pracovních dnů ode dne předložení originálu příslušného listu vlastnictví advokátovi, na němž bude zapsáno, že předmětný pozemek je ve vlastnictví kupujícího a současně nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva k předmětnému pozemku, která by pocházela od prodávajícího, vyjma věcného břemene uvedeného v kupní smlouvě.

### Čl. III

#### Související okolnosti a závazky obce a kupujícího

1. Obec 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  
vybudovala:
    - a) kabelové vedení NN, včetně veřejné části přípojky, ukončené na hranici Pozemku, který je předmětem této smlouvy hlavním jističem 3 x 25 A,
    - b) plynovodní řad včetně veřejné části přípojky vyvedené do HUP umístěného na Pozemku,
    - c) kanalizační řad včetně veřejné části přípojky vyvedené do r. šachty umístěné na Pozemku, který je předmětem této smlouvy,
    - d) vodovodní řad včetně veřejné části přípojky vyvedené do vodovodní šachty umístěné na Pozemku,
    - e) přístupovou komunikaci včetně jejího odvodnění,
    - f) kabelové vedení veřejného osvětlení včetně sloupů veřejného osvětlení.
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 zřízována 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 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),  
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.

#### Čl. IV

##### 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 č. 19/5 ze dne 21. 2. 2018, dne 4. 6. 2018. Tento záměr byl na úřední desce obce zveřejněn vyvěšením v době od 5. 6. do 20. 6. 2021  
Tato Smlouva byla schválena zastupitelstvem obce dne 21. 4. 2021, usnesením Zastupitelstva obce č. 16/1.
2. Prodávající dále prohlašuje, že předmětný pozemek ani jeho část nezatížila jakýmkoliv dluhem, věcným břemenem (vyjma dále řečeného), 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. V případě, že se kterékoli prohlášení dle tohoto odstavce ukáže být nepravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit.  
Pozemek je zatížen věcným břemenem (podle listiny): umístění, provozování, oprava a údržba zařízení distribuční soustavy, v rozsahu geometrického plánu č. 812-1303/2018. Oprávněným je ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 40502 Děčín, IČO: 24729035. Věcné břemeno je zapsáno v KN dle Smlouvy o zřízení věcného břemene, úplatné IV-12-6005616/VB/1, ze dne 05.02.2019, s právními účinky zápisu k 14.02.2019, 10:26:07 h.
3. 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.
4. Kupující prohlašuje, že je oprávněn koupit předmětný pozemek, že prostředky, které použije na zaplacení kupní ceny, nepocházejí z trestné činnosti, a tímto svým jednáním neporušuje žádná zákonná ustanovení nebo existující zákaz či závazek. Kupující dále prohlašuje, že není v úpadku, ani mu tento nehrozí, že ohledně něj či jeho majetku neprobíhá exekuční nebo insolvenční či jiné řízení, z něž by mohla vzejít okolnost se způsobilostí mít vliv sama nebo ve spojení s jinou na platnost či účinky tohoto právního jednání.
5. 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.
6. 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. 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.

7. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající do tří dnů poté, co bude složena kupní cena na účet advokátní úschovy; správní poplatky spojený s návrhem na zápis vlastnického práva zaplatí nabyvatel. Pokud návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nebude podán prodávajícím ani do 10 dnů od složení kupní ceny na účet advokátní úschovy, podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupující.
8. Součástí kupní ceny není poplatek za rezervaci příkonu elektrického proudu pro odběrné místo.

## Čl. V

### 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 a účinnosti dnem uzavření. **Účinnost převodu však nastane až zaplacením celé kupní ceny do sjednané úschovy**. Věcně-právní účinky Smlouvy nastanou dnem právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj o povolení vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího 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.

V Radonicích dne 11.5. 2021

V Praze dne 11.5. 2021



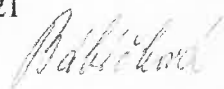
**Obec Radonice**  
Ing. Stanislav Němec, MBA, starosta  
(prodávající)  
Zastoupená JUDr. Davidem Mášou, advokátem  
na základě plné moci



**Doc. Ing. Peter Olah Art.D.**  
(kupující)

Tato smlouva byla schválena  
usnesením Zastupitelstva  
obce Radonice č. 16/1 ze dne 21.4.2021.

Dne 26.4.2021



**Usnesení č. 16/1 ze zasedání Zastupitelstva obce Radonice dne 21. 4. 2021**

**Zastupitelstvo obce :**

**1. Schvaluje :**

- 1.1. Kupní smlouvu na prodej pozemku p. č. 205/96 v k.ú. Radonice u Prahy o výměře 822 m<sup>2</sup> panu **Doc. Ing. Peteru Olahovi Art.D.**, trvale bytem: Medzierka 13, 811 01 Bratislava, Slovensko, bydliště v ČR: Na Maninách 1590/29, Praha 170 00, za kupní cenu **8.360.000,- Kč včetně DPH**, a to ve znění uvedeném v příloze č.1.
- 1.2. Smlouvu o advokátní úschově mezi Obcí Radonice, JUDr. Davidem Mášou a Doc. Ing. Peterem Olahem Art.D. ve znění uvedeném v příloze č.2.

**2. Pověřuje :**

**Starostu obce**

- 2.1. Podpisem smlouvy na prodej pozemku p. č. 205/96 v k.ú. Radonice u Prahy.

**Hlasování :**

**Pro : 12      Proti : 0      Zdržel se : 0**

**Návrh usnesení byl přijat.**

.....  
Ing. Stanislav Němec, MBA  
starosta obce

