



# 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),

ID datové schránky: 8jhbms5,

zastoupená starostou Ing. Stanislavem Němcem, MBA,

na základě schválení zastupitelstvem obce

(dále též jen „**prodávající**“)

a

**Jakub Růžička, svobodný**

r.č.

trv. bytem U Mlýnského Kanálu 699/18, Praha 8, 186 00,

(dále též jen „**kupující 1**“)

a

**Veronika Majerová, svobodná,**

r.č.

trv. bytem Lomená 374/8, Milovice, 289023,

(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**“),

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

## Čl. I.

### Prohlášení prodávající

1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí pozemku parc č. 205/97 v k. ú. Radonice u Prahy, které se nacházejí v budoucí ulici Krátká, zapsaný druh pozemku zahrada, o výměře 822 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**“).
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. 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 **8/10** na předmětném pozemku,

- Kupující 2 kupuje do svého vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti 2/10 na předmětném pozemku, a kupují jej společně, za celkovou sjednanou kupní cenu.

### Čl. III.

#### Převod, kupní cena a její splatnost

1. Prodávající tímto převádí do podílového spoluvlastnictví kupujících - v poměru ideálních podílů 8/10 pro kupujícího 1, a 2/10 pro kupujícího 2) - 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**. 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 přijímají a přebírají jej datem doručení vyrozumění o zápisu vlastnického práva v jejich prospěch, prvním z nich. Prodávající předá kupujícím pozemek do 10 dnů od tohoto data.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za předmětný pozemek činí **9.290.000,- Kč** (slovy: devět milionů dvě stě devadesát tisíc korun českých) („kupní cena“), přičemž tato celková cena obsahuje i zákonnou DPH.
5. Kupní cenu se kupující zavazují uhradit společně a nerozdílně, a to následovně:
  - částka **200.000 Kč**, které byla kupujícím složena ve prospěch prodávající jako rezervační jistota dle rezervační smlouvy ze dne ~~1.10.2021~~ <sup>1.10.2021</sup> uzavřené mezi smluvními stranami, se uzavřením této smlouvy započítává na úhradu části kupní ceny (dále jen „**První část kupní ceny**“),
  - co do částky **849.189,- Kč** z vlastních zdrojů kupujících do 7 dní od uzavření této smlouvy (dále jen „**Druhá část kupní ceny**“),
  - co do zbývající částky kupní ceny **8.240.811,- Kč** prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého společností Česká spořitelna, a.s. („**úvěrující banka**“). Kupující 1 a Kupující 2 budou dle smluvních podmínek s úvěrující bankou čerpat úvěr jako solidárně zavázaní dlužníci (dále jen „**Třetí část kupní ceny**“).

Přitom částka **849.189,- Kč** z vlastních zdrojů a částka **8.240.811,- Kč** z hypotečního úvěru budou zaplacený na účet advokátní úschovy č. **2112323794/2700**, u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v souladu se smlouvou o úschově uzavřenou mezi smluvními stranami a JUDr. Davidem Mášou, advokátem zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 10974 (dále jen „**smlouva o úschově**“).
6. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude kupujícími uhrazena takto:
  - **Druhá část kupní ceny** ve výši **849.189,- Kč** bude uhrazena Kupujícími 1. Kupující 2 uzavřením této smlouvy souhlasí s tím, že Druhá část kupní ceny bude hrazena z výlučných prostředků Kupujícího 1 a bere na vědomí, že za splnění závazku Kupujícího 1 odpovídá jako solidárně zavázaný dlužník. V případě, že Druhá část kupní ceny nebude uhrazena v termínu a způsobem dle Čl. III odst. 5 a tohoto odstavce této Smlouvy, 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.
  - **Třetí část kupní ceny** ve výši **8.240.811,- Kč** bude Kupujícími uhrazena prostřednictvím úvěru na bydlení poskytnutého úvěrující bankou, s tím, že úvěrující bance bude předložena (i) tato podepsaná kupní smlouva, (ii) zástavní smlouva na předmětný pozemek 205/97 v k.ú. Radonice u Prahy, ve prospěch úvěrující banky, (iii) potvrzení o podání návrhu na vklad

zástavního práva ve prospěch úvěrující banky do katastru nemovitostí k zástavě a (iv) případně doloženy další dokumenty vyžadované ze strany úvěrující banky, vždy však nejpozději do 2 měsíců od uzavření rezervační smlouvy.

7. Druhou část kupní ceny se kupující zavazují zaplatit se zprávou pro příjemce identifikující účel platby, pozemek a kupující, s v.s. 20597 - číslem pozemku včetně čísla za lomítkem.

#### Čl. IV Další ujednání

1. Kupující berou na vědomí, že obec vydala regulativy výstavby, které jsou přílohou této smlouvy, a zavazují se je dodržet. Kupující se zavazují 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 nepřevyšší 1/3 užitných ploch pro bydlení.

#### 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 <sup>14. 12. 2020</sup> ~~14. 12. 2020~~. Tento záměr byl na úřední desce obce zveřejněn vyvěšením v době od \*.. Uzavření Smlouvy, tj. prodej předmětného pozemku do podílového spoluvlastnictví kupujících s rovnými podíly, schválen zastupitelstvem obce dne <sup>22. 9. 2021</sup> ~~14. 12. 2021~~.

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,

\* 10. 8. -  
28. 9. 2021

↳ 22. 9. 2021

*DLU*

a zavazuje se tak ani neučinit v období mezi uzavřením Smlouvy a podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle Smlouvy do katastru nemovitostí a to s výjimkou práva zapsaného v katastru nemovitostí, tj. věcného břemene umístění, provozování, oprava a údržba Zařízení distribuční soustavy zapsaného do katastru nemovitostí pod číslem řízení V-2157/2019-209 (dále jen „**věcné břemeno**“); smlouva o zřízení břemene je přílohou této smlouvy.

4. Ukáže-li se některé z prohlášení prodávajícího učiněné na základě této Smlouvy jako neplatné či nepravdivé, má kupující právo od této Smlouvy odstoupit s účinností ke dni doručení odstoupení prodávajícímu. Odstoupení lze pro tento případ zaslat elektronicky na email prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Smluvní strany se zavazují, ukáže-li se, ať už z jakéhokoliv 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.
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 prohlašují, že si předmětný pozemek před uzavřením Smlouvy prohlédli, a že je jim znám jeho právní a faktický stav v rozsahu, který je pro ně významný, a v tomto stavu jej přijímá, tak jak stojí a leží. Prodávající prohlašuje, že pozemek je zastavitelný dle platného územního plánu, k nemovitosti existuje přístup přes veřejnou komunikaci, k nemovitosti jsou přivedeny inženýrské sítě (voda, plyn, elektrina).
8. V případě, že se kupující ocitnou v prodlení s platbou jakéhokoliv plnění na kupní cenu dle Smlouvy, a k úhradě nedojde ani do 5 pracovních dní od doručení písemné výzvy k nápravě kupujícímu ze strany prodávajícího, kupující se společně a nerozdílně zavazují zaplatit prodávající smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje 10. dnem prodlení, nejméně však 3.000 Kč za den prodlení z dlužné částky; za předchozí dobu prodlení platí zákonný úrok z prodlení. 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 kupující, a to do 3 pracovních dnů po úplném zaplacení kupní ceny, o kterém bude vyrozuměn v souladu se smlouvou o úschově; správní poplatek spojený s návrhem na zápis vlastnického práva zaplatí nabyvatel.

## 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.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření. Převod nabývá účinností úplným zaplacením kupní ceny.
6. 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.
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 v 5 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 0.10. 2021



**Obec Radonice**

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

Dne 5.10. 2021



**Veronika Majerová, (kupující)**

Dne 5.10. 2021



**Jakub Růžička, (kupující)**

**Přílohy:**

1. Záměr prodeje pozemku v majetku obce Radonice parc. č. 205/97, k. ú. Radonice u Prahy schválený dne ....., vyhotovený dne ....., s vyznačením data vyvčesení a sejmutí z úřední desky (kopie)  $\rightarrow$  14.12.2020  $\rightarrow$  19.8.2021

2. Usnesení č. <sup>18/5</sup> ze zasedání zastupitelstva obce Radonice ze dne <sup>22.9.2021</sup> .... o schválení uzavření  
kupní smlouvy a textu této smlouvy (kopie)
3. Regulativy výstavby, č.j. 188/1-117, z r. 2009
4. Smlouva o zřízení věcného břemene č. IV'-12-6005616/VB/1 ze dne 5.2.2019



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 18600-0224-0278  
Podle ověř. knihy pošty: Praha 86  
Uznan podpis na listině za vlastní: Veronika Majerová

Datum a místo narození: 07.06.1990, Nymburk, CZ

Adresa pobytu: Milovice, Lomená 374/8, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz  
200173404

Praha 86 dne 05.10.2021  
Kůstková Kateřina



Podpis, úřední razítko



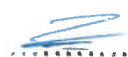
Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 18600-0224-0281  
Podle ověř. knihy pošty: Praha 86  
Uznan podpis na listině za vlastní: Jakub Růžička

Datum a místo narození: 04.05.1990, Havířov, CZ

Adresa pobytu: Praha, U Mlýnského kanálu 699/18, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz  
212311056

Praha 86 dne 05.10.2021  
Kůstková Kateřina



Podpis, úřední razítko



### OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu hl. m. Prahy  
poř.č. legalizace **1120/229/2021**

uznal/a podpis na listině za vlastní

**David Máša, 5.10.1976, Praha 6**  
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

**Praha 6, Nebušice, Na závěží 548**  
adresa místa trvalého pobytu

**Občanský průkaz 212992048**  
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,  
uvedené v této ověřovací doložce

V Praze dne **6.10.2021**

**Renata Němcová**  
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby.



**Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **105191\_000699**, skládající se z **6** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Jindra Kozáková**

Vystavil: **Česká pošta, s.p.**

Pracoviště: **Praha 519**

**Česká pošta, s.p.** dne **11.10.2021**



142331200-232096-211011133729