



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

MAXIMUM Services s.r.o.

IČO 05574064

DIČ CZ05574064

Slaviborské náměstí 20

Praha 9 – Třeboradice

PSČ 196 00,

zastoupená jednatelem Vladimírem Svobodou, dat. nar. [REDACTED]

(dále též jen „**kupující**“)

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 § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. I.

Prohlášení prodávající

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – parcely katastru nemovitostí pozemku parc. č. 205/88 v k. ú. Radonice u Prahy, která se nachází v ulici Krátká, zapsaný druh pozemku zahrada, o výměře 811 m², v obci Radonice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Praha – východ, na I.V. č. 10001 pro dané katastrální území (dále též jen „**předmětný pozemek**“).
2. Prodávající prohlašuje, že její vlastnické právo nikdo nezpochybnil, a že není zatíženo žádným právem jiné osoby vyjma dále uvedeného, 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 výlučného vlastnictví kupujícího

Čl. III.

Převod, kupní cena a její splatnost

1. Prodávající tímto převádí do výlučného vlastnictví kupujícího vlastnické právo k předmětnému pozemku.

2. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu umožní nabýt 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.
3. Kupující předmětný pozemek do vlastnictví přijímá a přebírá jej datem doručení vyrozumění o zápisu vlastnického práva v jeho prospěch.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za předmětný pozemek činí **8.535.500,-Kč** (slovy: osm milionů pět set třicet pět tisíc pět set korun českých) („kupní cena“), přičemž obec uvádí, že toto plnění nepodléhá dani z přidané hodnoty.
5. Kupní cenu se kupující zavazuje uhradit na účet **advokátní úschovy č. [REDAKCE]** u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. do dne 26. 6. 2024 a 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“).

Čl. IV

Další ujednání

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 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.

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 č. 3/5 ze dne 27.2.2023 schválilo prodej pozemku, 2. Zásady a systém prodeje pozemku byly vyvěšeny na úřední desce ve dnech 26.9.2023 – 11.10.2023, 3. Následně zastupitelstvo obce

usnesením č. 8/6 ze dne 13.12.2023 částečně revokovalo své usnesení č. 3/5 a stanovilo novou minimální prodejní cenu, 4. Nové Zásady a systém prodeje pozemku byly vyvěšeny na úřední desce ve dnech 16.4.2024 – 29.4.2024. Uzavření Smlouvy, tj. prodej předmětného pozemku do vlastnictví kupujícího schválen zastupitelstvem obce dne 10. 6. 2024.

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 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 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, že tím nezkracuje žádného věřitele. Kupující dále prohlašuje, že není v úpadku, ani mu tento nehrozí, že ohledně něj nebo jeho 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 v rozsahu, který je pro něj 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, elektřina).
8. V případě, že se kupující ocitne 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 zavazuje 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 vyzooměn v souladu se smlouvou o úschově; správní poplatek spojený s návrhem na zápis vlastnického práva zaplatí nabyvatel.

Čl. VI

Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující se před podáním návrhu na vklad dostane do úpadku, nebo vůči kupujícímu bude oprávněně před podáním návrhu na vklad zahájeno insolvenční řízení.
2. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší od počátku. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti účastníků. Odstoupení se však nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, nároku na náhradu škody vzniklé porušením této smlouvy nebo jiného závazku.

Čl. VII

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. Prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží dvě vyhotovení a jeden stejnopis bude podkladem pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dne 19. 6. 2024



Obec Radonice

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

Dne 19. 6. 2024



MAXIMUM Services s.r.o.
Vladimír Svoboda, jednatel
(Kupující)

Přílohy:

1. Záměr prodeje pozemku v majetku obce Radonice parc. č. 205/88, k. ú. Radonice u Prahy schválený Zastupitelstvo obce usnesením č. 3/5 ze dne 27.2.2023
2. Zásady a systém prodeje pozemku byly vyvěšeny na úřední desce ve dnech 26.9.2023 – 11.10.2023
3. Následně zastupitelstvo obce usnesením č. 8/6 ze dne 13.12.2023 částečně revokovalo své usnesení č. 3/5 a stanovilo novou minimální prodejní cenu.
4. Nové Zásady a systém prodeje pozemku byly vyvěšeny na úřední desce ve dnech 16.4.2024 – 29.4.2024.
5. Regulativy výstavby, č.j. 188/1-117, z r. 2009
6. Smlouva o zřízení věcného břemene č. IV-12-6005616/VB/1 ze dne 5.2.2019

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20776/55/2024

Já, níže podepsaná, Mgr. Barbora Zakonovová, zapsaná v seznamu advokátních koncipientů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 46055, v zastoupení JUDr. Petra Vochvesty, ev. č. ČAK 13761, se sídlem Národní 340/21, 110 00 Praha 1, prohlašuji, že pan David Máša, nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED], jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. [REDACTED] tuto listinu v 1 (jednom) vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze, dne 19.6.2024

[REDACTED]
Mgr. Barbora Zakonovová
ev. č. ČAK: 46055
v zastoupení

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20776/56/2024

Já, níže podepsaná, Mgr. Barbora Zakonovová, zapsaná v seznamu advokátních koncipientů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 46055, v zastoupení JUDr. Petra Vochvesty, ev. č. ČAK 13761, se sídlem Národní 340/21, 110 00 Praha 1, prohlašuji, že pan Vladimír Svoboda, nar. [REDACTED], bytem [REDACTED], [REDACTED] jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. [REDACTED] tuto listinu v 1 (jednom) vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze, dne 19.6.2024

[REDACTED]
Mgr. Barbora Zakonovová
ev. č. ČAK: 46055
v zastoupení

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 165644180-104880-240619154211.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **165644180-104880-240619154211**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 6

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČ: 00064581

Pracoviště: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA - Magistrát hlavního města Prahy

Datum vyhotovení: **19.06.2024**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: IRENA DRAHOKOUPILOVÁ

Poznámka:

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



165644180-104880-240619154211