

Smluvní strany:

**Ing. Jiří Holý, r.č. 70 04 26/1154**

bytem Zdaboř 29, Příbram V

dále jen jako prodávající, povinný z věcného břemene a zástavní věřitel

a

dále jen jako kupující, oprávněný z věcného břemene a zástavce

uzavřely tuto

## **Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene**

### **čl.1.)**

#### **Prohlášení o vlastnictví**

Prodávající je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 746/... o výměře ... m2 a 746/19 o výměře 2461 m2 vše k.ú. Říčany u Prahy obec Říčany. Pozemky jsou vedeny na LV 6006 pro katastrální území Říčany u Prahy.

Prodávající prohlašuje, že shora uvedený pozemek je určen schváleným územním plánem města Říčany k výstavbě rodinných domů. Městský úřad Říčany – stavební úřad vydal dne 4.9.2013 územní rozhodnutí a stavební povolení „Novostavba 3 rodinných dvojdomů , vč. přípojek inženýrských sítí, jímek dešťových vod a oplocení“ čj. 64404/2013-MURI/OSÚ/00622 a 12.9.2013 územní rozhodnutí a stavební povolení „Novostavba rodinných dvojdomů -2.etapa“ pod č.j. 69118/2013-MURI/OSÚ/00622, jejichž součástí je i rozhodnutí zastavění parcely, která je předmětem této smlouvy a o jejím připojení na inženýrské sítě.

Součástí pozemku je stavba rodinného domu ve fázi rozestavěnosti podle přílohy č. 1 této smlouvy

## **Kupní smlouva**

### **čl. 2.)**

Prodávající prodává kupujícím **pozemek parc. č. 746/..** o výměře ... m2, v katastrálním území a obci Říčany u Prahy se stavbou podle č.1.) této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, za cenu předem sjednanou.

Kupující kupují předmět smlouvy do podílového spoluvlastnictví v tomto poměru:

### **čl. 3.)**

#### **Kupní cena**

Smluvní strany se dohodly, že celková smluvní cena předmětu koupě pozemku podle čl. 1.) parc.č. 746/.. je ..., - **Kč,-** .

Smluvní strany se dohodly, že smluvní cena odpovídající části předmětu koupě spočívající ve stavbě na pozemku 746/ podle čl. 1.) je ... **Kč,-**. Na této ceně se strany dohodly na základě přílohy č. 1 této smlouvy.

Kupní cena bude zaplácena takto:

Celková kupní cena bude částečně kryta z rezervační zálohy kupujícího, a to ve výši 10 % z ceny rozestavěné stavby, to je ..., - **Kč**.

Kupující převede na účet prodávajícího částku ..., - **Kč**, a to do 5 pracovních dní ode dne podpisu této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene.

Výše uvedené platby budou uhrazeny ve prospěch účtu prodávajícího č. 161888928/0600 s VS 74641. Pokud kupující nezaplatí podle předchozího odstavce bod a) do 10 pracovních dní ode dne podpisu této kupní smlouvy, má prodávající právo odstoupit o smlouvy. V tomto případě se stanovuje smluvní pokuta ve výši 300.000,- Kč. Proávající má právo započítat proti této pokutě rezervační zálohu ve výši 300.000,- podle dohody o složení rezervační zálohy ze dne ....

#### **Čl. 4)**

Prodávající prohlašují, že kupující se stavem nemovitostí a vytyčenými hranicemi prodáváných nemovitostí podrobně seznámili a že na kupovaných nemovitostech neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné závady právního charakteru. Na pozemku nejsou žádné jiné závady jako např. ekologické zátěže. V souladu s §2129 odst. 1 občanského zákoníku má kupující nárok na slevu z kupní ceny v případě, že skutečná výměra pozemku nebude odpovídat výměře zapsané v katastru nemovitostí.

Kupující se zavazují, že podepíší s ČEZ, RWE, Telefónica O2 popřípadě s jiným správcem sítí smlouvu o věcném břemeni na uložení a opravu příslušných sítí, pokud je o to tento správce požádá.

Kupující výslovně prohlašují, že je jim stav převáděných nemovitostí ke dni podpisu kupní smlouvy dobře znám, před podpisem si je prohlédl a tyto vyhovují účelu, pro který je kupuje a ve stavu, ve kterém se ke dni podpisu kupní smlouvy nacházejí.

Konečné povrchy komunikací, veřejné osvětlení a přípojku telefonu se zavázal vybudovat prodávající do 30.4.2015 Tyto práce jsou již zahrnuty v kupní ceně.

Prodávající uzavřel s Městem Říčany dne 24.6.2013 Plánovací smlouvu jejímž předmětem je vybudování infrastruktury pro domy uvedené ve stavebním povolení dle čl. 1.) této smlouvy. Jedná se o vybudování kanalizace, vodovodu, veřejného osvětlení a komunikace. Strany smlouvy se dohodli, že tuto infrastrukturu převede prodávající na město za 1.000,- Kč. Součástí Plánovací smlouvy je i zajištění závazku vybudovat tuto infrastrukturu blankosměnkou vystavenou prodávajícím na Město Říčany. V případě, že prodávající tuto infrastrukturu nedokončí, dokončí ji Město Říčany a bude na prodávajícím náklady na ní vymáhat.

Stavba rodinného domu je prodávána ve stavu rozestavěnosti podle přílohy č. 1, což kupující potvrzuje. Současně s touto smlouvou je podepisována smlouva o dílo, jejímž předmětem je dokončení rodinného domu.

#### **Čl. 5.)**

##### **Přechod vlastnictví**

Vlastnictví k převáděným nemovitostem se všemi právy a povinnostmi přechází na kupujícího dnem povolení vkladu práva s právními účinky ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen Katastrálnímu úřadu. Proávající se zavazují, že návrh na vklad opatřený příslušnými přílohami doručí Katastrálnímu úřadu do 5 pracovních dní ode dne podpisu Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene. V případě, že Katastrální úřad vklad práva zamítne nebo bude zamítnutí hrozit, jsou všichni účastníci smlouvy povinni odstranit skutečnosti vkladu bránící, vzít zpět návrh na vklad a podat nový, případně opravit chyby ve smlouvě. Pokud to nebude možné, mají kupující právo od kupní smlouvy v celém rozsahu odstoupit a prodávající jsou povinni společně a nerozdílně vrátit zaplacenou kupní cenu do 10 dnů ode dne doručení zamítavého stanoviska katastrálního úřadu. S tím jsou povinni zaplatit kupujícímu jím vynaložené náklady.

Prodávající se zavazuje, že do 5 dnů od doručení rozhodnutí o vkladu do KN předloží kupujícímu k podpisu souhlas se změnou stavebníka na něj a oznámí příslušnému stavebnímu

úřadu oznámení o změně stavebníka, stavebníkem od té doby bude kupující. Kupující se zavazuje, že podepíše souhlas s převod práv a povinností spojený se změnou stavebníka na něj.

## **Smlouva o zřízení věcného břemene na příjezdové cesty**

### **Čl. 6.)**

Prodávající jako vlastník pozemku parc.č. **746/19** a jako povinný z věcného břemene zřizuje věcné břemeno chůze a jízdy přes celý pozemek p.č. **746/19** ve prospěch pozemku **parc.č. 746/..**, vše v k.ú. Říčany u Prahy obec Říčany.

Tato zatížení z věcného břemene a práva k nim jsou spojena s vlastnictvím předmětných pozemků a přechází s vlastnictvím pozemku na nového majitele, který je povinen je strpět.

Kupující jako oprávnění z věcného břemene prohlašují, že právo věcného břemene přijímá bez výhrad a prodávající jako povinný prohlašuje, že na sebe bere povinnost práva odpovídající věcnému břemenu strpět.

### **Čl. 7.)**

Smluvní strany se dohodly, že věcná břemena jsou zřizována za 1 Kč. Cena věcných břemen byla dohodou stanovena na 2.900,- Kč.

### **Ustanovení závěrečná**

Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že tato nebyla sepsána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek.

V ..... dne .....

za prodávající :

za kupující :

.....  
Ing. Jiří Holý

.....  
.....

**příloha č. 1 – dokončenost rodinného domu**