

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku
uzavřená podle § 2079 a násl. a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

a

Dohoda o podmínkách výstavby na pozemku
uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen společně „**Smlouva**“)
mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Roudnice nad Labem

sídlo: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem
zastoupené: Ing. Františkem Padělkem, starostou města
IČ: 002 64 334
bankovní spojení: 1003706329/0800
jako prodávající na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Ing. Lukáš Janáč, nar. [REDACTED] 1984 a **Bc. Eva Janáčová**, nar. [REDACTED] 1987, oba bytem:
[REDACTED] 411 84 Straškov - Vodochody
jako kupující na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále jen společně „**Smluvní strany**“).

I.

Předmět Smlouvy

1. Prodávající je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků **parc. č. 447/5** ovocný sad (způsob ochrany – ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., zemědělský půdní fond) o výměře 361 m² a **parc. č. 444/3** ostatní plocha (způsob ochrany – ochr. pásma nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.) o výměře 302 m², oba v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsaných na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice, pro obec a katastrální území Roudnice nad Labem.
2. Tyto pozemky jsou předmětem koupě dle této Smlouvy (dále jen „**Předmět koupě**“).
3. Prodávající tímto převádí na Kupující vlastnické právo k Předmětu koupě a Kupující Předmět koupě kupují a přijímají do svého vlastnictví v rámci společného jmění manželů. Kupující se zavazují uhradit Prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. II. Smlouvy.

II.

Kupní cena a úhrada nákladů

1. Prodávající prodává Předmět koupě Kupujícím, a to se všemi součástmi, veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu **1.810.000,- Kč** (slovy: jedenmilionosmsetdesettisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“). Kupující Předmět koupě od Prodávajícího za tuto dohodnutou Kupní cenu kupují a přijímají do svého vlastnictví v rámci společného jmění manželů.
2. Kupní cena byla stanovena na základě výběrového řízení o nejvyšší nabídku a Smluvní strany považují její výši v daném místě a čase za obvyklou. Podkladem pro stanovení minimální nabídkové ceny pro toto výběrové řízení byl znalecký posudek č. 1206-32/2017 vypracovaný dne 27. 11. 2017 soudním znalcem Ing. Svatomírem Rousem.
3. Kupující uhradí Prodávajícímu Kupní cenu dle čl. II. odst. 1. výše, následujícím způsobem:

- (i) část Kupní ceny ve výši 50.000,- Kč bude uhrazena započtením oproti kauci, kterou Kupující uhradili Prodávajícímu v rámci výběrového řízení na prodej Předmětu koupě.
 - (ii) zbývající část Kupní ceny ve výši **1.760.000,- Kč uhradí Kupující Prodávajícímu** nejpozději do 10-ti pracovních dnů od podpisu této Smlouvy, a to převodem na bankovní účet č. ú. **1003706329/0800**, vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol 4443.
- 4. Prodávající a Kupující svými podpisy na této Smlouvě výslovně souhlasí s výší a se způsobem uhrazení kupní ceny tak, jak je uvedeno v předcházejících bodech tohoto článku Smlouvy.
 - 5. Kupující se dále zavazují uhradit Prodávajícímu do 10 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy částku **2.700,- Kč** jako poměrnou část náhrady nákladů, které Prodávající musel vynaložit na vypracování znaleckého posudku, podle něhož byla určena kupní cena Předmětu koupě (700,- Kč), a náhradu poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí (2.000,- Kč) a to převodem na bankovní účet Prodávajícího č. ú. **1003706329/0800**, vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol 4443.

III. Prohlášení Smluvních stran

- 1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva nebo jiné právní povinnosti ani žádná práva třetích osob (např. pacht).
Prodávající Kupující výslovně seznámil s tím, že pod pozemkem parc.č. 447/5 se nachází sklep, který je přístupný z pozemku jiného vlastníka a není předmětem převodu dle této Smlouvy na Kupujícího. Rozsah a umístění je vyznačeno v situačním soutisku Geometrického plánu a zaměření sklepu, který tvoří přílohu č. 1, této Smlouvy.
- 2. Prodávající výslovně prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy nečinil žádné právně závazné kroky, které by směřovaly k převodu Předmětu koupě na jinou osobu než toliko na Kupující podle této Smlouvy.
- 3. Prodávající prohlašuje, že seznámil Kupující se stavem Předmětu koupě, zejména se statickým posouzením poruch sklepu. Kupující prohlašují, že si Předmět koupě důkladně prohlédli a že je jim skutečný stav Předmětu koupě znám. Kupujícím je rovněž znám obsah statického posouzení poruch sklepu, který se nachází pod pozemkem parc.č. 447/5. Statické posouzení poruch sklepu bylo součástí záměru a výběrového řízení na prodej pozemků.
- 4. Kupující rovněž stvrzují, že se, ve smyslu ust. § 980 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění seznámili s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, ve kterém je převáděný Předmět koupě zapsán, s geometrickým plánem pro změnu hranice pozemku, citovaným v čl. I. této smlouvy, a že proti nim nevznáší žádné námitky.
- 5. Kupující výslovně prohlašují, že souhlasí s tím, že pokud neuhradí Kupní cenu dle čl. II., odst. 3. (ii) této Smlouvy ve smluveném termínu, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V případě, že Kupující nesplní svůj závazek uhradit Kupní cenu dle čl. II., odst. 3. (ii) této Smlouvy, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, která bude uhrazena započtením oproti kauci, kterou Kupující uhradili Prodávajícímu v rámci výběrového řízení na prodej Předmětu koupě. Zrušení této smlouvy odstoupením nemá vliv na povinnost Kupujících uhradit Prodávajícímu tuto smluvní pokutu.

6. Kupující prohlašují, že nejsou v úpadku, ani že proti nim není vedeno insolvenční, nalézací, exekuční, konkursní či vyrovnávací řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této Smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat předmětu převodu práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících. Vyjde-li najevo po podpisu této Smlouvy skutečnost v rozporu s tímto prohlášením, zakládá takové zjištění právo Prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy. Tím není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu újmy.

IV. Převod vlastnictví

1. Vlastnictví k Předmětu koupě přejde na Kupující vkladem jejich vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, po právní moci rozhodnutí o povolení vkladu s právními účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení. Do té doby jsou Smluvní strany svými projevy vůle dle této Smlouvy vázány.
2. Návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí podá Prodávající nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy Kupující uhradí Prodávajícímu Kupní cenu a zároveň uhradí Prodávajícímu náklady na převod uvedené v čl. II. odst. 5. této Smlouvy.
3. Smluvní strany se současně zavazují ve vzájemné součinnosti odstranit případné vady, které by bránily vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy na Kupující do katastru nemovitostí.
4. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy z důvodu pravomocného zastavení řízení, či zamítnutí návrhu na vklad práv, Smluvní strany se výslovně zavazují, že uzavřou novou smlouvu naplňující stejný cíl, to je prodej v této Smlouvě popsaného Předmětu koupě, za uvedených podmínek a za výše uvedenou kupní cenu, a to ve lhůtě nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí právní moci takového rozhodnutí.

V. Dohoda o podmínkách výstavby na Předmětu koupě

1. Předmět koupě se nachází v cenné urbanistické lokalitě města Roudnice nad Labem. Společným cílem Smluvních stran je, aby kvalita této lokality byla i po výstavbě na Předmětu koupě zachována. Za tímto účelem se Kupující zavazují splnit následující podmínky výstavby na Předmětu koupě:
 - a) vystavět na Předmětu koupě řadový rodinný dům, dokončit jeho výstavbu a zajistit pro něj přidělení čísla popisného a toto Prodávajícímu doložit nejpozději do 5 let od uzavření této Smlouvy.
 - b) vystavět na Předmětu koupě řadový rodinný dům s tím, že dodrží požadavky na obsah a vzhled výstavby, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této Smlouvy, a požadavky na umístění rodinných domů, které jsou uvedeny v příloze č. 3 této Smlouvy.
 - c) předložit Prodávajícímu před podáním žádosti o územní rozhodnutí/územní souhlas a stavební povolení ke schválení projektovou dokumentaci na výstavbu řadového rodinného domu na Předmětu koupě. V případě, že projektová dokumentace nebude odpovídat požadavkům na obsah a vzhled výstavby uvedeným v příloze č. 2 a požadavkům na umístění rodinných domů uvedeným v příloze č. 3 této Smlouvy, zavazují se upravit tuto projektovou dokumentaci tak, aby byla s těmito požadavky v souladu, a tuto opravenou projektovou dokumentaci opět předložit Prodávajícímu ke schválení.

2. V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. V. bodu 1. písm. a) této Smlouvy zavazují se zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý započatý měsíc jejich prodlení se splněním tohoto závazku.
3. V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. V. bodu 1. písm. b) této Smlouvy zavazují se zaplatit Prodávajícímu od okamžiku zjištění tohoto porušení smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý započatý měsíc jejich prodlení se splněním tohoto závazku a to až do okamžiku, kdy bude toto porušení odstraněno.
4. V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. V. bodu 1. písm. c) této Smlouvy zavazují se zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že Kupující nesplní povinnost stanovenou v čl. V. odst. 1. písm. a) této Smlouvy, má Prodávající právo požadovat po Kupujících a ti jsou povinni tento požadavek splnit, aby Kupující převedli zpět do vlastnictví Prodávajícího Předmět koupě za kupní cenu uvedenou v čl. II. odst. 1. této Smlouvy navýšenou o cenu prací na Předmětu koupě provedených v souladu s přílohou č. 2 a s přílohou č. 3, této Smlouvy stanovenou znaleckým posudkem. Prodávající je oprávněn domáhat se vůči Kupujícím splnění tohoto požadavku soudní cestou. Pokud Kupující požadavek Prodávajícího dle tohoto ustanovení čl. V. odst. 5. nesplní, jsou Kupující povinni uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,00 Kč.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Prodávající osvědčuje touto doložkou ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že ohledně prodeje Předmětu koupě Kupujícím dle této Smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění podmiňuje platnost právního jednání obce při úplatném převodu nemovitého majetku. Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 12. 5. 2021 do 14. 6. 2021. Prodej nemovitostí za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen usnesením Zastupitelstva města Roudnice nad Labem ze dne 23. 6. 2021 pod bodem 51/2021.
2. Město Roudnice nad Labem prohlašuje, že je povinnou osobou ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění a má tak povinnost tuto smlouvu v souladu s tímto zákonem zveřejnit v registru smluv, přičemž na tuto smlouvu dopadají další ustanovení tohoto zákona. Smluvní strany toto berou na vědomí a souhlasí s tím.
3. Není-li touto Smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění; to platí i tam, kde tato Smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
5. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této Smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této Smlouvy podle původního záměru Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek, kterým bude nahrazeno neplatné či neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

6. Jakékoliv změny nebo doplňky této Smlouvy je možno činit pouze písemnou formou a stávají se platnými až podpisem Smluvních stran za současného splnění případných dalších zákonných či podzákonných podmínek.
7. Smluvní strany shodně vyslovují souhlas s tím, že tato Smlouva je podkladem pro zápis vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujících.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních stejného znění a významu, přičemž po podepsání této Smlouvy oběma Smluvními stranami zůstanou všechna 3 vyhotovení Prodávajícímu a teprve po uhrazení kupní ceny uvedené v čl. II. odst. 1. této Smlouvy a nákladů na převod uvedených v čl. II. odst. 5. této Smlouvy Prodávající vydá jedno vyhotovení této Smlouvy Kupujícím.
9. Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela způsobilé k právním jednáním, že veškerá prohlášení v této Smlouvě jsou pravdivá, a že se tato Smlouva shoduje s jejich souhlasnými, svobodnými a vážnými projevy vůle, že ji neuzavřely za nápadně nevýhodných podmínek a pod nátlakem a že se na jejím obsahu dohodly úplně tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům, což níže potvrzují svými vlastnoručními podpisy na všech vyhotoveních této Smlouvy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Situační soutisk Geometrického plánu a zaměření sklepu
Příloha č. 2 - Požadavky na obsah a vzhled výstavby
Příloha č. 3 - Požadavky na umístění rodinných domů

Prodávající

V Roudnici nad Labem dne

Město Roudnice nad Labem
Ing. František Padělek, starosta

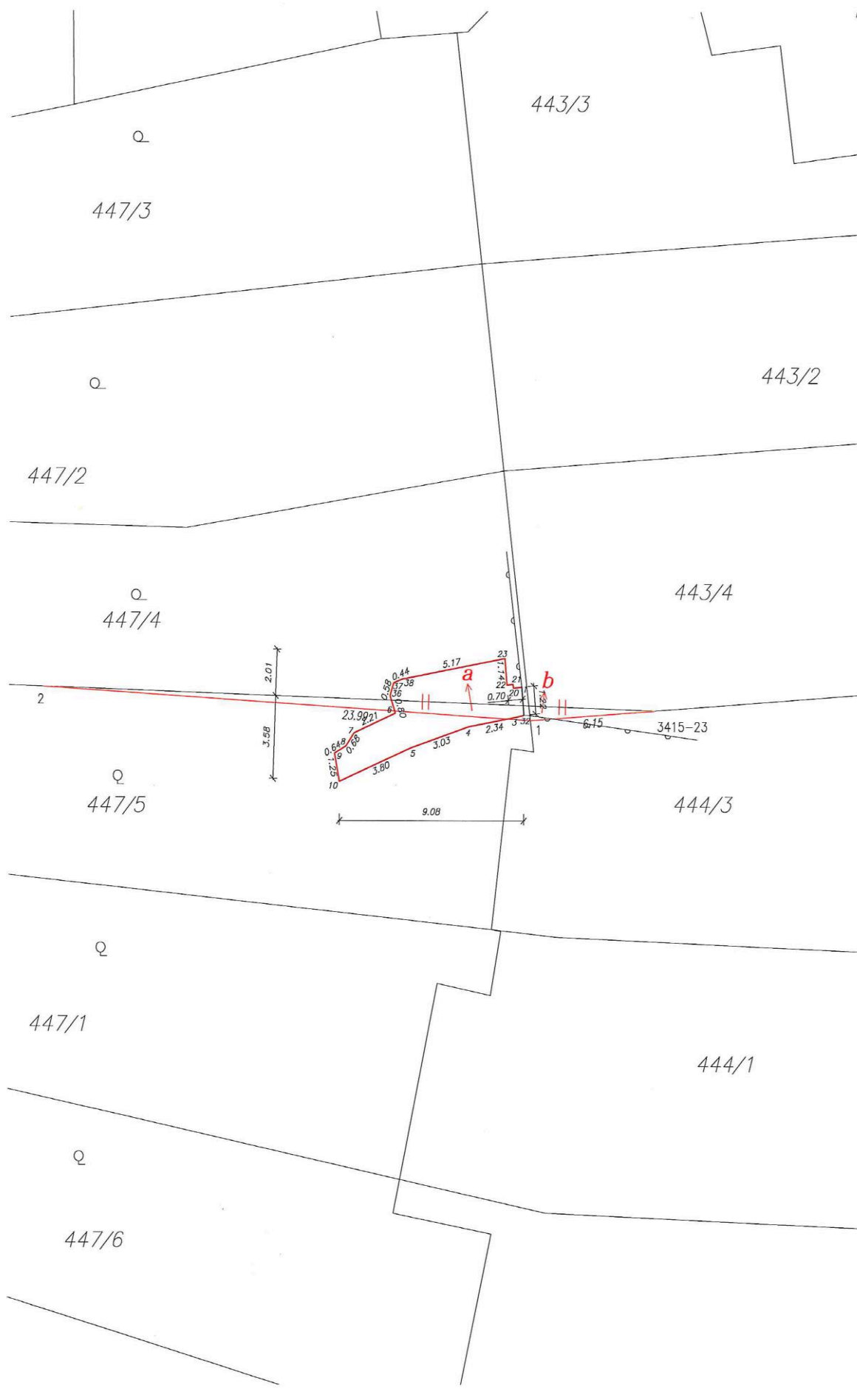
Kupující

V Roudnici nad Labem dne

V Roudnici nad Labem dne

Ing. Lukáš Janáč

Bc. Eva Janáčová



Příloha č. 2 – Požadavky na obsah a vzhled výstavby

Lokalita „Štěpárna“ Roudnice nad Labem

Preambule

1. Regulativy platného územního plánu Roudnice nad Labem nejsou těmito požadavky nikterak dotčeny, stejně tak jako případné požadavky a stanoviska dotčených orgánů státní správy, samosprávy, správců sítí apod. Rovněž požadavky zákonů a technických norem a Vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby zůstávají tímto dokumentem nedotčeny.
2. Požadavky na obsah a vzhled výstavby v lokalitě Štěpárna byly sestaveny s cílem sjednotit obsah, urbanistickou koncepci a architektonický výraz v této části města.
3. Navržený systém řadové zástavby je v dotčeném místě vhodný a z mnoha úhlů pohledu výhodný pro stavebníky, je však třeba respektovat základní technická, technologická a estetická pravidla pro tento typ zástavby.
4. Město Roudnice nad Labem si vyhrazuje právo ovlivnit architektonický a urbanistický výraz nové zástavby a také limitovat termín dokončení výstavby v této lokalitě.
5. Lokalita se nachází v plošně chráněném území MPZ Roudnice nad Labem, a tedy k zamýšlené stavbě je nutné si předem vyžádat závazné stanovisko MěÚ Roudnice nad Labem.
6. Veškeré regulativy v této příloze jsou pro tuto lokalitu závazné.

I. Typ urbanistické a architektonické struktury (systému zástavby)

Každá nově vzniklá stavební parcela bude obsahovat jeden řadový rodinný dům. Řadový dům, pro účel této přílohy, definujeme jako rodinný dům, který bez odstupu těsně navazuje na sousední dům. Stěny dvou řadových domů na sebe navazují, respektive dotýkají se, alespoň jednou polovinou stěny na společné hranici pozemků, tedy vždy alespoň polovinou délky této sousední stěny. Poslední řadové rodinné domy nazýváme koncovými, a obvodovými stěnami (alespoň jednou polovinou délky) se dotýkají se sousedním objektem pouze z jedné strany. Běžné řadové domy se dotýkají vždy dvěma stěnami, které sledují podélné hranice pozemků (přibližně ve směru východ – západ. Fasáda na společné hranici se sousedem, tedy severní ani jižní, nebude obsahovat žádná okna. **Dopravní řešení**

Pozice chodníku podél ulice Štěpárna nebude změněna. Chodník bude opraven, a bude opatřen nájezdy pro vjezdy na příslušné pozemky pro osobní automobily. Dlažba i obrubníky budou z přírodní žuly.

II. Technické podmínky

Podél společných hranic budou vždy dvě samostatné dělicí stěny (každá samostatná pro příslušný řadový rodinný dům). Každý dům bude mít samostatnou nosnou konstrukci, včetně základů. Stěny podél společných hranic, tedy stěny mezi jednotlivými řadovými domy budou zejména splňovat požadavky na akustickou a tepelnou izolaci mezi jednotlivými domy. Při návrhu a realizaci objektů, plotů atd. je třeba brát v úvahu také možnost údržby a případných oprav.

III. Požadavky na předzahrádky

Mezi východními fasádami a chodníkem vzniknou předzahrádky, které budou plnit více funkcí: umožňují vyrovnání terénu mezi relativně strmou ulicí a mezi vstupy a vjezdy do jednotlivých domů, dále vytvoří prostor pro zeleň, osvětlení, parkování, nádoby na odpad atd. Každý rodinný dům musí mít zajištěno parkování pro sebe i návštěvy. Předpokládáme 1 parkovací stání v garáži a 1-2 parkovací stání na předzahrádce pro každý rodinný dům.

Předzahrádkou je myšlen celý prostor mezi fasádou řadového domu směrem do ulice Štěpárna a mezi chodníkem podél ulice Štěpárna. Předzahrádky budou sloužit pro majitele příslušného pozemku a rodinného domu (včetně jeho návštěv, technické obsluhy atd.). Předzahrádky nesmí být oplocené ani opatřené vjezdovou bránou, či brankou. Pro vyrovnání výškových rozdílů budou sloužit opěrné stěny ukončené velkoformátovými květiníky

z pohledového betonu, které budou převyšovat přilehlý terén maximálně o 1 metr. Na každé předzahrádce bude povinně vysazen strom dle specifikace odboru životního prostředí města Roudnice nad Labem. Zpevněné plochy na předzahrádce budou provedené z přírodní žuly.

IV. Požadavky na umístění rodinných domů

Nová zástavba bude mít pevnou vnější stavební čáru, od které se nelze odchýlit ani směrem do ulice ani směrem do zahrady. Vnitřní (zahradní) stavební čára bude definována jako maximální (rodinný dům ji nesmí překročit, ale smí být menší). Tuto regulaci určuje Příloha č. 3 Smlouvy.

V. Požadavky na estetické a architektonické řešení

Pro nové řadové rodinné domy v lokalitě Štěpárna je přípustná pouze jednoduchá moderní výstavba se šikmými střechami o sklonu 35°. Hřeben střechy bude rovnoběžný s podélnou osou ulice Štěpárna, tedy přibližně ve směru sever-jih. Okapy tedy budou probíhat nad uliční fasádou. Krytina střešního pláště bude skládaná z keramických tašek cihlově červené barvy v režném provedení. Převažujícím materiálem na fasády bude světlá šedá nebo šedobéžová omítka, kterou lze místy doplnit kamenem či dřevem. Architektonický návrh bude konzultován s Národním památkovým ústavem v Ústí nad Labem a se státní památkovou péčí pod stavebním úřadem v Roudnici nad Labem.

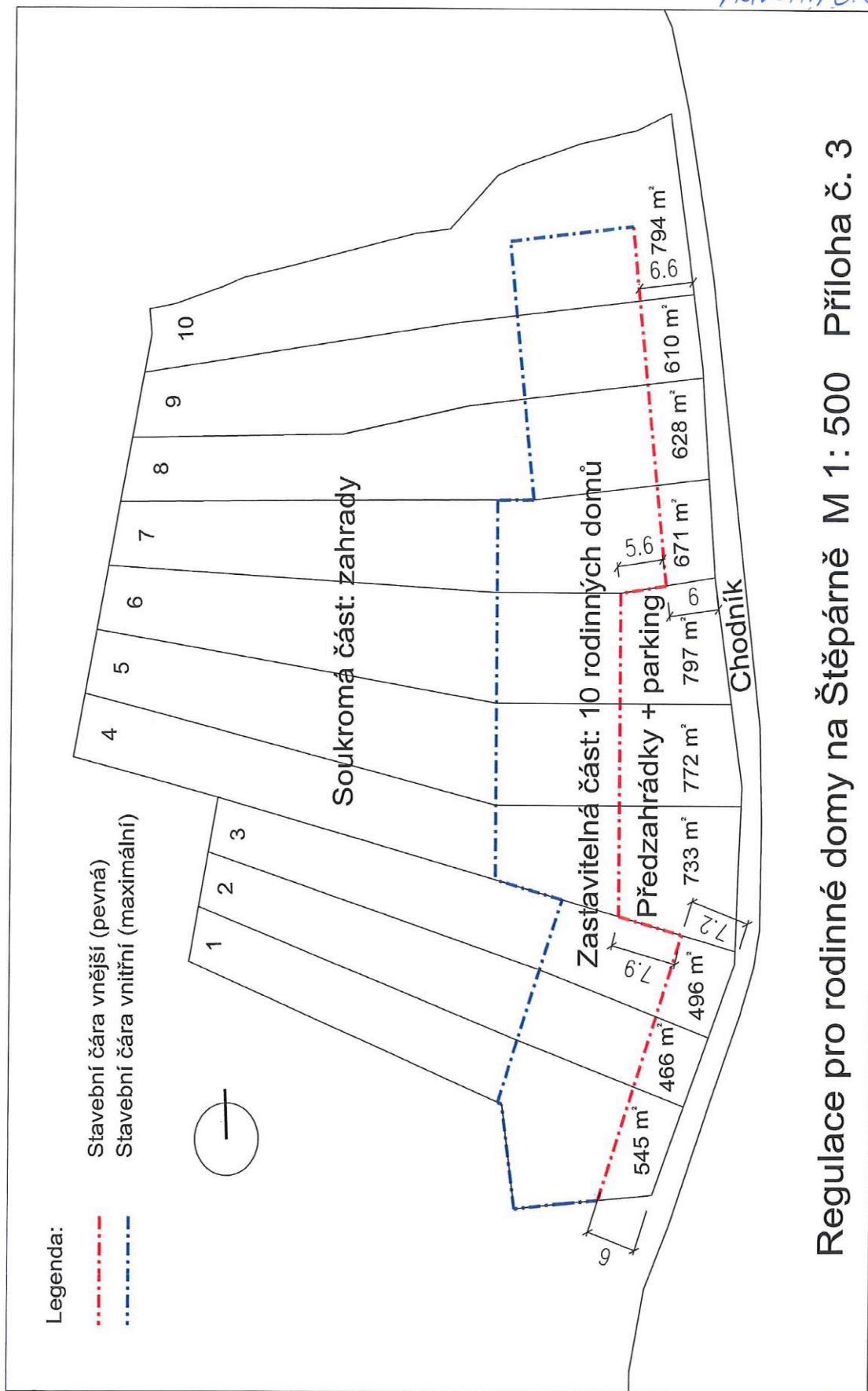
Předpokladem je samozřejmě perfektní nezávislá konstrukce se dvěma akustickými stěnami a akustickou izolací.

Výplně otvorů budou z ušlechtilých materiálů (dřevo, kov) a jejich modifikací. Střešní okna jsou přípustná v maximálním rozměru 780 x 1200 mm.

VI. Výšková regulace

Řadové rodinné domy budou mít maximálně jeden suterén, dvě nadzemní podlaží a podkroví (s možností půdní vestavby).

Zpracoval: Ing. arch. Jan Drahozal



Regulace pro rodinné domy na Štěpárně M 1: 500 Příloha č. 3