

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.

se sídlem: Osiková 3/2644, 130 00 Praha 3

IČO: 26773830, DIČ: CZ26773830

Registrace: Městský soud v Praze, obchodní rejstřík oddíl B, vložka 8187

Jednatel: Ing. Petr Kubík, člen představenstva

Ing. Milan Boehm, předseda představenstva a Zmocněnec pro uzavření této smlouvy na základě plné moci ze dne 14.2.2018

Kontaktní osoba: Petr Fašianok, email: petr.fasianok@geniusloci.cz, tel: 602 115 000

(dále jen "**Prodávající**")

Bankovní spojení Prodávajícího pro platby plynoucí z této smlouvy: 262872845/0300, (dále jen "Projektový Účet")

a

kupující:

bytem:

rodné číslo:

kontaktní email: , tel:

(dále jen "**Kupující**")

(Prodávající a Kupující společně též jen "**Smluvní Strany**")

uzavírají níže uvedeného dne tuto kupní smlouvu:

1. PŘEDMĚT PŘEVODU

1.1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parcelní číslo 733/135** o ploše 1021 m² a **dále pozemku parcelní číslo 733/136** o ploše 563 m² a **pozemku parcelní číslo 733/228** o ploše 664 m², v katastrálním území Jesenice u Prahy (658618), vše zapsáno na listu vlastnictví 2704. Pozemky specifikované v předchozí větě jsou předmětem převodu dle této smlouvy a dále označeny jako "Předmět Převodu".

1.2. Prodávající je dále vlastníkem pozemků v katastrálním území Jesenice u Prahy (658618), zapsaných na listech vlastnictví 2704 a 2760. Na těchto pozemcích Prodávající realizoval developerský projekt nazvaný Jesenické zahrady, spočívající zejména ve vybudování inženýrských sítí pro napojení mimo jiné i Předmětu Převodu na rozvod vody, plynu, splaškové kanalizace (dále jen "Inženýrské Sítě"), a vybudování veřejných komunikací včetně okružní křižovatky na silnici 603/I, jejich odvodnění dešťovou kanalizací i zřízení veřejného osvětlení (dále jen "Komunikace"). Předmět Převodu je tak napojen na Inženýrské Sítě a je dostupný prostřednictvím Komunikace.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. *Prodávající převádí Předmět Převodu se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi Kupujícímu, který Předmět Převodu kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví za cenu uvedenou v části 3. této smlouvy.*
- 2.2. *Kupující prohlašuje, že byl před uzavřením této Smlouvy seznámen Prodávajícím se stavem Předmětu Převodu, že tento mu byl předveden při osobní prohlídce, že se seznámil s okolím Předmětu Převodu a je si vědom možností výstavby na Předmětu Převodu, zejména dle podmínek územního plánu a kapacity čistíčky odpadních vod města Jesenice.*

3. KUPNÍ CENA

- 3.1. *Smluvní Strany si sjednaly celkovou kupní cenu za Předmět Převodu ve výši **30 904 380 Kč** včetně daně z přidané hodnoty (dále jen "DPH") (slovy: třicetmilionůdevětsetčtyřísticetřistaosmdesátkorunčeských), dále jen "Kupní Cena". Kupní Cena sestává z ceny za pozemek parc. č. 733/135 ve výši 14 036 198 Kč včetně DPH a ceny za pozemek parc. č. 733/136 ve výši 7 739 843 Kč včetně DPH a ceny za pozemek parc. č. 733/228 ve výši 9 128 340 Kč včetně DPH.*
- 3.2. *Kupující před podpisem této smlouvy uhradil Prodávajícímu zálohu na Kupní Cenu ve výši **9 271 314 Kč** (slovy: devětmilionůdvěstasedmdesátjedentisícetřistačtrnáct korunčeských).*
- 3.3. *Kupující uhradí Prodávajícímu doplatek Kupní Ceny ve výši **21 633 066 Kč** (slovy: dvacetjedenmilionšestsetřicetřicetřicetšedesátšest korunčeských), a to tak, že bude-li Předmět Převodu pořizován Kupujícím*
 - 3.3.1. ***bez využití hypotéčního úvěru**, pak Kupující převede doplatek Kupní Ceny před podpisem této Kupní Smlouvy na Projektový Účet Prodávajícího.*
 - 3.3.2. ***s využitím hypotéčního úvěru a zřízením zástavního práva k Předmětu Převodu**, pak Prodávající souhlasí s tím, aby k Předmětu Převodu bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch bankovního ústavu či jiného finančního ústavu poskytujícího úvěr Kupujícímu na nákup Předmětu Převodu. Kupující uhradí doplatek Kupní Ceny na Projektový Účet Prodávajícího nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této Kupní Smlouvy, za podmínky že Prodávající podepsal zástavní smlouvu o zřízení zástavního práva k Předmětu Převodu zajišťujícího úvěr strany Kupující za účelem financování Kupní Ceny nebo její části. Do dne úhrady doplatku Kupní Ceny neučiní Prodávající podání návrhu na vklad této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí. Kupující není oprávněn podat návrh na vklad této Smlouvy do katastru nemovitostí před úhradou doplatku Kupní ceny dle podmínek tohoto odstavce. Nebude-li uhrazen doplatek Kupní ceny dle tohoto odstavce řádně a včas, je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.*
- 3.4. *Platbu podle odst. 3.3 provede Kupující na Projektový Účet Prodávajícího č. 262872845/0300, vedený u ČSOB. Jako variabilní symbol platby uvede Kupující parcelní číslo prvního z převáděných pozemků bez teček, lomítek a dalších znaků, tedy **733135**.*

- 3.5. Na základě podpisu této smlouvy a přijetí doplatku Kupní Ceny na Projektový Účet bude úvěrující bankou Prodávajícího dán na katastr nemovitostí Návrh na vklad výmazu zástavního práva ve prospěch této úvěrující banky, bylo-li takové právo zřízeno.
- 3.6. Následně bude Prodávajícím dán návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí. Návrh bude podán do 10 dnů ode dne připsání doplatku Kupní Ceny na Projektový Účet Prodávajícího a podání návrhu na vklad výmazu zástavního práva ve smyslu odst. 3.5.
- 3.7. Úvěrující banka Prodávajícího uvolní, v souladu s pravidly ČSOB pro Projektový Účet, zbývajících, zaplacenou Kupní Cenu ve prospěch Prodávajícího nejdříve po předložení katastrům nemovitostí potvrzeného návrhu na vklad této smlouvy do katastru.

4. DALŠÍ VLASTNOSTI PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 4.1. Podle platného Územního plánu města Jesenice je možné Pozemek využít takto:
- 4.1.1. lze na něm vybudovat Polyfunkční objekt pro bydlení, obchod, služby..., čemuž odpovídá i maximální disponibilní kapacita čističky odpadních vod pro tento Pozemek.
- 4.1.2. jedná se o Stavební pozemek ve Smíšené centrální zóně (SC - podrobněji viz čl. 10 Změny č. 6 Územního plánu Jesenice). Základní využití: zóna sloužící k bydlení, vzdělávání, službám, obchodu.... Na pozemku jsou přípojovací body elektro, voda, plyn a splašková kanalizace (12 EO). Pozemek lze využít k výstavbě domu s více bytovými jednotkami.
- 4.1.3. další podmínky budoucí výstavby: Koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku, minimálně 30% plochy pozemku bude použito pro zeleň; Výškové omezení: max. 12,0 m.
- 4.2. Inženýrské Sítě jsou vybudovány a vyvedeny do standardního kiosku na hranici Pozemku takto:
- 4.2.1. Přípojka elektrického proudu na napětové hladině NN ve standardním provedení 3x400/230V, 50Hz s jištěním 3x25A
- 4.2.2. Přípojka plynu v souladu s již uzavřenou smlouvou č. 0040579657 z 1.2.2018 mezi Prodávajícím a akciovou společností Pražská plynárenská Distribuce o zajištění připojení odběrného místa v Jesenici u Prahy na Pozemku parc. č. 733/135 k distribuční soustavě plynu v kategorii MALOODBĚRATEL – DOMÁCNOST, TP připojení č.: 0040579513, v rozsahu:
- | Poř. č. | Druh spotřebiče | Výkon kW/1ks | Počet |
|---------|----------------------------|--------------|-------|
| 1. | Sporák | 11 | 1 |
| 2 | Kotel kombi od 25 do 50 kW | 30 | 1 |
- 4.2.3. Vodovodní přípojka a splašková kanalizační přípojka budou zřízeny jako samostatné pro Pozemek a budou vyvedeny nejméně 1 m od hranice uvnitř pozemku. Splašková kanalizace umožní napojení na čističku odpadních vod do kapacity 12 EO.

4.2.4. Dešťová voda nebude odváděna a musí být likvidována vsakováním na Pozemku.

4.3. Pozemek je přístupný z Komunikace.

5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

5.1. Prodávající prohlašuje, že stavba Inženýrských Sítí byla řádně povolena:

5.1.1. v části zahrnující **Plynovod a rozvody NN**, Stavebním úřadem Jesenice u Prahy pod č.j. MěÚJ/03547/2020/Tu ze dne 7.4.2020, které nabylo právní moci dne 16.5.2020. Závěrečná prohlídka stavby provedená stavebním úřadem dne [*] konstatovala, že tato část Inženýrské Sítě je způsobilá k užívání

5.1.2. v části zahrnující **Splaškovou kanalizaci a vodovod**, OŽP Městského úřadu v Černošicích pod č.j. MUCE 41602/2020 OŽP/V/Čo-R ze dne 26.6.2020, které nabylo právní moci dne 5.5.2021. Závěrečná prohlídka stavby provedená příslušným úřadem dne [*] konstatovala, že i tato část Inženýrské Sítě je způsobilá k užívání.

5.1.3. v části zahrnující **Komunikace a VO**, Speciálním silničním stavebním úřadem města Černošice, rozhodnutím č.j.: [*] ze dne [*], které nabylo právní moci dnem [*]. Závěrečná prohlídka stavby provedená stavebním úřadem dne [*] konstatovala, že Komunikace jsou způsobilé k užívání.

5.2. Prodávající prohlašuje, že kromě níže uvedených, dle jeho nejlepšího vědomí a tak, jak mohl ze své činnosti a z veřejně dostupných zdrojů zjistit, na Předmětu Převodu ani jeho součástech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti či právní vady ani jiné podstatné faktické závady, které by bránily řádnému užívání Předmětu Převodu. Prodávající strana rovněž prohlašuje, že si není vědoma toho, že by proti ní byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, jehož předmětem je úpadek nebo hrozící úpadek strany Prodávající, nebo proti ní bylo zahájeno soudní či jiné řízení (např. správní, exekuční atd.), které by se týkalo Předmětu Převodu. Na Předmětu Převodu váznou jen tato práva:

5.2.1. zástavní právo první v pořadí ve prospěch financující banky Prodávajícího zajišťující úvěr na výstavbu nemovitosti podle smlouvy o úvěru č. [*], uzavřené dne [*], které bude zrušeno na základě Návrhu financující banky na výmaz zástavního práva ve prospěch banky. Tento návrh bude podán do 10 dnů ode dne připsání doplatku Kupní Ceny na Projektový Účet Prodávajícího.

5.2.2. zástavní právo druhé v pořadí ve prospěch hypotéční banky zajišťující hypotéční úvěr Kupujícího, pokud byl Kupujícím takový úvěr sjednán.

5.2.3. věcné břemeno drobné stavby na nezastavěném pozemku, a to [*], sjednané mezi Prodávajícím a [*].

5.3. Kupující potvrzuje, že rozsah majetku uvedený v této smlouvě včetně zde uvedených práv a povinností je mu znám a souhlasí s ním.

5.4. Smluvní Strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu Převodu na základě této smlouvy nabývá Kupující vkladem vlastnických práv do příslušného katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

- 5.5. Smluvní Strany se dohodly, že užívání Předmětu Převodu, včetně všech užitků, jakož i nebezpečí nahodilé zkázy, přechází na Kupujícího dnem podání návrhu na vklad této kupní smlouvy do katastru.
- 5.6. Smluvní Strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít do 10 dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, náležitě doplnit na pokyn katastrálního úřadu do 10 dnů tuto smlouvu či návrh na vklad.
- 5.7. Poplatek za vklad vlastnického práva k Předmětu Převodu do katastru ve výši 1.000,- Kč hradí Kupující. Uhradí jej v hotovosti Prodávajícímu před podpisem této smlouvy nebo přímo katastrálnímu úřadu.
- 5.8. Náklady spojené s vypracováním návrhu na vklad do katastru nemovitostí uhradí Prodávající. Ověření svých podpisů a listin si hradí každá strana sama.
- 5.9. Poplatníkem daně z nabytí nemovitosti je podle zákona 340/2013 Sb. Kupující.
- 5.10. Na základě této smlouvy bude do katastru nemovitostí na listě vlastnictví vedeném Katastrálním úřadem Praha-západ zapsán Kupující jako vlastník Předmětu Převodu, tedy **pozemku parcelní číslo 733/135** o ploše 1021 m² a **dále pozemku parcelní číslo 733/136** o ploše 563 m² a **pozemku parcelní číslo 733/228** o ploše 664 m², v katastrálním území Jesenice u Prahy (658618), vše zapsáno na listu vlastnictví 2704.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Smluvní Strany tímto potvrzují, že uzavřením této Kupní Smlouvy plní své závazky vyplývající z platné vzájemné Smlouvy o Smlouvě Budoucí na koupi pozemku parcelní číslo 733/135 a 733/228 a 733/136.
- 6.2. Smluvní Strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle v souvislosti s touto smlouvou je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé Smluvní Straně. V případě, že Smluvní Strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne, nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí místo svého pobytu) se za den doručení považuje 7. den, který uplyne od data jejího prokazatelného podání k poštovní přepravě, nebo den, kdy došlo k prokazatelnému odmítnutí převzetí listiny druhou Smluvní Stranou v případě osobního doručování listiny. Za doručenou se považuje též písemnost zasláná emailem na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví, pokud druhá Smluvní Strana potvrdila její přijetí z emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 6.3. Podpisem této smlouvy dává Kupující souhlas Prodávajícímu, aby dočasně zpracovával jeho osobní údaje v souladu s Nařízením EU o ochraně dat (GDPR) a to v rozsahu uvedeném v hlavičce této smlouvy, případně i další údaje, které mu poskytl nebo poskytne. Prodávající se zavazuje tyto osobní údaje chránit před nepovolaným užitím a využívat je pouze pro komunikaci vztahující se k jeho předmětu podnikání a k vytvoření vhodné nabídky produktů či služeb pro Kupujícího. Souhlas se zpracováním osobních údajů k těmto účelům je dobrovolný a Kupující jej může kdykoliv odvolat. Podrobnosti o době a způsobu zpracování osobních údajů Prodávajícím najdete zde na www.geniusloci.cz. Kupující souhlasí též s tím, že jeho výše uvedené osobní údaje mohou být v souvislosti s předmětem

této smlouvy v nezbytném rozsahu poskytnuty též úvěřující bance Prodávajícího, budoucím dodavatelům připojení a energií i příslušnému katastrálnímu úřadu.

- 6.4. *Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a věcně právní účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.*
- 6.5. *Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden obdrží Kupující, jeden Prodávající a jeden stejnopis s ověřenými podpisy Kupujícího je určen pro potřebu katastrálního úřadu.*
- 6.6. *Podpisy Kupujícího na této smlouvě musí být úředně ověřeny. Prodávající má na Katastrálním úřadě uloženy ověřené podpisové vzory, proto se jeho podpisy neověřují.*
- 6.7. *Prodávající prohlašuje, že před podpisem této smlouvy převzal nebo jsou mu dostatečně známy následující listiny:*
- 6.7.1. *kopie zápisu ze Závěrečné prohlídky stavby Komunikace a Inženýrských Sítí*
- 6.7.2. *kopie smlouvy s Pražskou plynárenskou Distribuce, a.s. a Technické podmínky připojení odběrného místa č. 0040579513 na pozemku parc. č. 733/135 k rozvodu plynu*
- 6.7.3. *výpis z katastru prokazující vlastnictví Předmětu Převodu Prodávajícím*
- 6.8. *Prodávající a Kupující prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.*

V Praze dne

.....
Ing. Milan Boehm
za GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.
Prodávající

.....
Kupující