

Kupní smlouva na pozemek E_

Účastníci smlouvy:

LANDWEALTH CZ s.r.o.

IČ 26225328

se sídlem Jihlava – Heroltice 65, PSČ 586 01

zastoupená Ing. Vladimírou Johnovou a Ing. Petrem Pokorným, jednatelem

(dále jen "**strana prodávající**")

a

_____ r.č. _____

bytem _____

(dále jen "**strana kupující**")

I. Úvodní ustanovení

1. Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 990 v katastrálním území Horní Kosov, obec Jihlava, v lokalitě severně od ulice Buková (dále jen "**lokalita**").
2. V lokalitě má strana prodávající dlouhodobý záměr uskutečnit v souladu s územním plánem bytovou výstavbu pod názvem RESIDENCE KASKÁDA (dále jen "**RESIDENCE KASKÁDA**"). Za tímto účelem byla dne 7. září 2010 vypracována společností ATELIER 6 s.r.o. – architektonická kancelář ČÍŽEK – MORAVEC – NEKOLA – ŠÍMA a ověřená autorizovaným architektem Michalem Nekolou urbanistická studie (dále jen "**urbanistická studie**"). Urbanistická studie byla zaregistrována Ústavem územního rozvoje dne 22. listopadu 2010.
3. Pro uvedenou lokalitu bylo pro budoucí záměr výstavby rodinných a bytových domů Stavebním úřadem Magistrátu města Jihlava vydáno
 - dne 27. prosince 2010 pod č.j. MMJ/SÚ/4958/2010 územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a
 - dne 14. prosince 2011 pod č.j. MMJ/SÚ/1393/2011 územní rozhodnutí o umístění stavby technické a dopravní infrastruktury.
4. Pro uvedenou lokalitu bylo pro budoucí záměr výstavby rodinných a bytových domů Stavebním úřadem Magistrátu města Jihlavy vydáno
 - dne 18. dubna 2012 stavební povolení pod č.j. MMJ/OŽP/2298/2012-4 k provedení stavby vodního díla "IS a Komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov SO 01 Kanalizace splašková tlaková, SO 03 Vodovody, Výústní objekty V1 a V2",
 - dne 20. dubna 2012 stavební povolení pod č.j. MMJ/SÚ/871/2012-4 k provedení stavby inženýrských sítí: "SO 04 – STL plynovody, SO 05 – veřejné osvětlení a sadové úpravy v rámci výstavby RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov",
 - dne 3. května 2012 stavební povolení č.j. MMJ/OD/4822/2012-3 k provedení stavby "IS A KOMUNIKACE RESIDENCE KASKÁDA JIHLAVA – HORNÍ KOSOV",vše podle projektové dokumentace vypracované v listopadu 2011 pod zakázkovým číslem 211110 společností PROfi Jihlava spol. s r.o. a dále

- dne 7. července 2014 rozhodnutí č.j. MMJ/OŽP/4086/2014-3 k prodloužení termínu k dokončení vodního díla "IS a komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov, SO 01 kanalizace splašková tlaková, SO 03 Vodovody, výústní objekty V1 a V2"
 - dne 2. června 2014 rozhodnutí č.j. MMJ/SÚ/1757/2014-3 k prodloužení termínu k dokončení díla inženýrských sítí: "SO 04 – STL plynovody, SO 05 – veřejné osvětlení a sadové úpravy v rámci výstavby RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov"
 - dne 6. června 2014 rozhodnutí č.j. MMJ/OD/11036/2014-3 k prodloužení termínu k dokončení díla "IS a komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov".
5. Strana prodávající prohlašuje, že na vlastní náklady zrealizovala v lokalitě výstavbu infrastruktury pro obytnou zónu E, tj. přípojky vody, kanalizace, plynu a dále příjezdovou komunikaci a veřejné osvětlení zajišťující přístup k pozemkům a jejich osvětlení. Strana prodávající dále prohlašuje, že po vybudování infrastruktury byly vydány následující kolaudační souhlasy:
- kolaudační souhlas ze dne 20. listopadu 2015, č.j. MMJ/SÚ/4890/2015-4, s užíváním stavby inženýrských sítí SO 04 – STL plynovody a SO 05 – veřejné osvětlení etapy "D" a "E"
 - kolaudační souhlas ze dne 26. listopadu 2015, č.j. MMJ/OD/23714/2015, s užíváním stavby pod názvem "IS a komunikace Residence kaskáda Jihlava – Horní Kosov", SO 08.1 Příprava území, SO 08 komunikace a zpevněné plochy, SO 02 Kanalizace dešťová, Etapa "E" a část etapy "B"
 - kolaudační souhlas ze dne 26. listopadu 2015, č.j. MMJ/OŽP/9763/2015-5, na užívání stavby "IS a komunikace RESIDENCE KASKÁDA Jihlava – Horní Kosov – SO 011 Kanalizace splašková tlaková, SO 03 Vodovody, výústní objekt V1 – etapa D a E" na veřejné osvětlení a sadové úpravy
6. V rámci obytné zóny E vznikly dělením a scelováním nové pozemky korespondující s pozemky označenými v urbanistické studii jako pozemky E1-E23, a to na základě geometrického plánu č. 1878-57/2015 vypracovaného Ing. Františkem Prknou dne 22. července 2015. Tento geometrický plán byl Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrálním pracovištěm Jihlava zapsán do katastru nemovitostí dne 4. srpna 2015.
7. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. _____ o výměře _____ m² a parc. č. _____ o výměře _____ m², obec Jihlava, katastrální území Horní Kosov, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava (dále společně jen "**nemovitost**").
8. Smluvní strany uzavřely dne _____ rezervační smlouvu, na základě níž strana prodávající rezervovala pro stranu kupující nemovitost a strana kupující zaplatila straně prodávající rezervační poplatek ve výši 50.000 Kč.
9. Strana prodávající zamýšlí převést vlastnictví k nemovitosti na stranu kupující a strana kupující má v úmyslu nabýt od strany prodávající vlastnictví nemovitosti do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů, proto uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

II. Předmět smlouvy

1. Strana prodávající prodává straně kupující nemovitost - pozemek parc. č. _____ a pozemek parc. č. _____, obec Jihlava, katastrální území Horní Kosov, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, včetně veškerých jejích součástí a příslušenství a převádí na ní vlastnické právo k nemovitosti. Strana kupující nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje do svého výlučného vlastnictví/do společného jmění manželů a zavazuje se za ni zaplatit v článku III. této smlouvy sjednanou kupní cenu straně prodávající.

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za převod vlastnictví k nemovitosti se sjednává na částku 1.800 Kč/m², celkem při celkové výměře _____ m² ve výši _____ Kč bez DPH, tedy _____ Kč včetně DPH(dále též jen "**kupní cena**").
2. Strana kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu následovně:
 - část kupní ceny ve výši 50.000 Kč, která byla zaplacená stranou kupující jako rezervační poplatek na základě rezervační smlouvy, se započítává na kupní cenu;
 - část kupní ceny ve výši _____ (80% z kupní ceny) bude uhrazena na bankovní účet strany prodávající č. 1091104386/5500, variabilní symbol _____, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy;
 - část kupní ceny ve výši _____ Kč bude složena do advokátní úschovy Mgr. et Mgr. Viktora Fojta, advokáta, ev. č. ČAK 14110, se sídlem Praha 1 – Hradčany, Gogolova 228/8, PSČ 118 00 (dále jen "**advokát**"), a to do nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.
3. V případě, že strana kupující bude hradit část kupní ceny formou čerpání úvěru event. hypotéky, strana prodávající se zavazuje, že poskytne straně kupující nezbytnou součinnost při jednáních s příslušnou bankou (dále jen "**banka**"). Strana kupující má povinnost informovat s dostatečným předstihem stranu prodávající o nutnosti takovéto součinnosti. Pro tento případ souhlasí strana prodávající se zřízením zástavního práva (eventuálně budoucího zástavního práva) na nemovitosti ve prospěch banky a s uzavřením příslušné smlouvy o zřízení zástavního práva, a to za splnění těchto podmínek:
 - strana kupující jakožto dlužník bude vedlejším účastníkem smlouvy o zřízení zástavního práva;
 - písemná výzva k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva bude v příloze obsahovat kopii uzavřené úvěrové smlouvy nebo její návrh, jinak se k této výzvě nepřihlíží;
 - závazek banky nedovolující použít nebo umožnit budoucímu kupujícímu použít finanční prostředky poskytnuté bankou k žádnému jinému účelu než k úhradě kupní ceny a závazek uhradit předmětné finanční prostředky přímo na účet strany kupující, případně na svěřenecký účet advokáta;
 - závazek banky poskytnout straně prodávající veškerou rozumně požadovanou součinnost při výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí v případě, že nedojde k převodu vlastnického práva dle této smlouvy a zároveň dojde k vrácení všech finančních prostředků uhrazených straně prodávající bance;
 - na stranu prodávající nesmí být přeneseny žádné další závazky či odpovědnosti (např. smluvní pokuty) kromě těch, které lze po straně prodávající rozumně požadovat;
 - straně prodávající nevzniknou v souvislosti se zřízením zástavního práva žádné náklady a v případě, že ano, tak budou stranou kupující plně nahrazeny;
 - smlouva o zřízení zástavního práva bude uzavřena poté, co budou stranou kupující provedeny platby na kupní cenu z vlastních zdrojů;
 - smlouva o zřízení zástavního práva stanoví, že práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o zřízení zástavního práva (postoupení smlouvy o zřízení zástavního práva), přecházejí na stranu kupující ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě do katastru nemovitostí, případně jiný obdobný způsob vyvázání strany prodávající.
4. Smluvní strany se dohodly na následujícím postupu při výplatě kupní ceny ze svěřeneckého účtu advokáta:
 - a) Část kupní ceny určená na úhradu daně z nabytí nemovitých věcí za nemovitost bude uhrazena bezhotovostně na účet Finančního úřadu pro Kraj Vysočina č. 7691-67626681/0710 s variabilním symbolem, kterým je identifikační číslo strany prodávající, a to do pěti pracovních dní ode dne,

kdy strana prodávající předloží kopii přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí opatřených podacím razítkem příslušného finančního úřadu, a ve výši, která bude součtem částek uvedených v těchto přiznáních v kolonce "daň celkem".

- b) Část kupní ceny ve výši, která se bude rovnat rozdílu mezi svěřenou částkou a částí kupní ceny dle bodu a) tohoto odstavce této smlouvy, bude uhrazena bezhotovostně straně prodávající do pěti pracovních dní ode dne, kdy bude advokátovi
- předán originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví pro katastrální území Horní Kosov, nebo
 - doručen písemný pokyn k zajištění listu vlastnictví pro katastrální území Horní Kosov prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí prokazující řádný převod vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch strany kupující a zároveň prokazující, že tato nemovitost není zatížena věcnými břemeny, služebnostmi, zástavními právy či jinými právy ve prospěch třetích osob ani není o zápisu takové skutečnosti do katastru nemovitostí vedeno řízení (není vyznačena plomba) vyjma výhrady práva zpětné koupě dle této smlouvy, vyjma případných věcných břemen na pozemku parc. č. _____ uvedených v této smlouvě, a vyjma těch, které budou příp. iniciovány stranou kupující, včetně případného zástavního práva ve prospěch banky, jakožto všech zápisů s tímto zástavním právem souvisejících.
5. Konkrétní podmínky složení finančních prostředků do advokátní úschovy a jejich uvolnění z advokátní úschovy jsou upraveny samostatnou svěřeneckou smlouvou, kterou smluvní strany uzavírají současně s touto smlouvou.

IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Strana kupující prohlašuje, že jí byly před podpisem této smlouvy poskytnuty a že se seznámila se všemi podklady a dokumenty uvedenými v čl. I této smlouvy.
3. Strana prodávající prohlašuje, že na nemovitosti nevážnou žádná omezení, závazky či právní závady a jiná věcná či závazková práva, zejména žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon vlastnického práva, vyjma případného zástavního práva ve prospěch banky. Strana prodávající je povinna zdržet se ode dne podpisu této smlouvy jakéhokoliv jiného jednání než uvedeného v této smlouvě, zejména jednání, kterým by jakkoliv snížila hodnotu nemovitosti, nebo tuto nemovitost zatížila jakýmkoliv právem ve prospěch třetích osob.
4. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. právo vlastnické, nájemní právo, oprávnění odpovídající věcnému břemeni, nebo nárok vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů) ve vztahu k nemovitosti.
5. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. Strana prodávající prohlašuje, že uzavřela dne 7. května 2015 se společností E.ON Distribuce, a.s. smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. 1030024987/001. Smlouva o zřízení VB bude uzavřena po vybudování distribuční soustavy NN s vlastníkem pozemku parc. č. _____ na ochranné pásmo trasy kabelu NN vedoucího do přípojkové skříně umístěné na pozemku parc. č. _____. Strana prodávající prohlašuje, že uzavřela dne 29. února 2012 se společností JMP Net, s.r.o. smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a souhlasu se zřízením stavby č. 043/1/12/STL. Smlouva o zřízení

věcného břemene bude po vybudování plynárenského zařízení uzavřena s vlastníkem pozemku parc. č. _____ na ochranné pásmo trasy vedení STL přípojky k HUP umístěné na pozemku parc. č. _____.

6. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s cenovou nabídkou a informacemi pro majitele nemovitostí v lokalitě RESIDENCE KASKÁDA společnosti PRESSKAN system, a.s. týkající se odvodu odpadních vod z nemovitosti, a zavazuje se při zástavbě pozemku zrealizovat odvod splaškových vod při dodržení technických parametrů uvedených v této nabídce.
7. Strana prodávající prohlašuje, že pro zajištění napojení pozemku na rozvody NN uzavřela dne 3. března 2015 se společností E.ON Distribuce, a.s. smlouvu o připojení k distribuční soustavě NN č. 12110765 a uhradila podíl žadatele na nákladech spojených s připojením nemovitosti.
8. Strana prodávající seznámila stranu kupující s právním i technickým stavem nemovitosti a strana kupující prohlašuje, že si nemovitost řádně prohlédla a je jí znám její současný skutečný stav a s tímto vědomím tuto nemovitost kupuje.
9. Strana prodávající prohlašuje, že nemovitost není ekologicky znečištěna a neobsahuje jedy ani žádné jiné nebezpečné látky.

V. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že poplatek za návrh na zahájení správního řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 1.000 Kč uhradí strana kupující. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí smluvní strany podepíší současně s touto smlouvou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví k nemovitosti a práva a povinnosti s nimi spojené, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky a veškeré užitky, práva a povinnosti s nimi spojené, přechází na stranu kupující dnem, který bude uveden v rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu jako den, k němuž vznikají právní účinky vkladu vlastnického práva k nemovitosti.
3. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo podle této smlouvy ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí a proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu nebyl podán opravný prostředek, zavazují, že uzavřou nejpozději do čtrnácti dnů od uplynutí lhůty k podání opravného prostředku novou kupní smlouvu stejného obsahu, která splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v průběhu řízení do čtrnácti dnů případně ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstraní nedostatký, které brání rozhodnutí o vkladu nebo náležitě doplní návrh na vklad. Budou-li proti rozhodnutí katastrálního úřadu podány opravné prostředky nebo žaloby, kterými se lze domáhat jiného rozhodnutí o vkladu, a v takovém řízení bude katastrálním úřadem či jiným správním orgánem ve správním řízení nebo soudem pravomocně s konečnou platností rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu stejného obsahu do čtrnácti dnů od právní moci konečného rozhodnutí ve věci, která splní zákonné podmínky pro povolení vkladu. Smluvní strany výslovně ujednaly, že s podáním opravných prostředků nebo žaloby, kterými se lze domáhat jiného rozhodnutí o vkladu, musejí souhlasit obě smluvní strany. Pokud bude příslušným katastrálním úřadem pravomocně rozhodnuto o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující anebo bude příslušné řízení pravomocně zastaveno, ačkoliv se smluvní strany alespoň jednou pokusily odstranit vady či jiné překážky bránící provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu koupě postupem dle tohoto odstavce této smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Nedojde-li z jakéhokoli důvodu k zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ani k postupu podle předchozích vět tohoto

odstavce, jsou smluvní strany povinny vrátit si bezodkladně vzájemně poskytnutá plnění. Stejnou povinnost mají i tehdy, kdyby po pravomocném povolení vkladu do katastru byla tato smlouva v jiném řízení prohlášena za neplatnou nebo došlo k platnému odstoupení od této smlouvy.

4. Smluvní strany se tímto dohodly, že daň z nabytí nemovité věci bude uhrazena stranou prodávající.
5. Smluvní strany se dohodly, že všechny výtisky kupní smlouvy i návrh na vklad do katastru nemovitostí budou uschovány u advokáta, který bude na základě svěřenecké smlouvy povinen podat je na příslušný katastrální úřad, resp. vydat je účastníkům dle podmínek stanovených ve svěřenecké smlouvě. Smluvní strany výslovně uvádí, že nejde o odkládací podmínku, či jinou skutečnost, jejíž naplnění má příslušný katastrální úřad v řízení o návrhu vkladu vlastnického práva dle této smlouvy přezkoumávat, resp. jde o odkládací podmínku, jejíž naplnění smluvní strany tímto výslovně svěřují k přezkoumání advokátovi. Za tímto účelem jsou návrh na vklad i vyhotovení kupní smlouvy advokátovi svěřeny.

VI.

Závazek realizovat stavbu a výhrada zpětné koupě

1. Strana kupující se zavazuje do sedmi let ode dne zápisu vlastnického práva strany kupující k nemovitosti do katastru nemovitostí zahájit a pokračovat v realizaci stavby na pozemku označeném urbanistickou studií jako E_ v souladu s urbanistickou studií, rozhodnutími Stavebního úřadu Magistrátu města Jihlava a v souladu se Zásadami urbanistického, architektonického a výtvarného řešení RD – etapa E vypracovaného Dr. Ing. arch. Huňáčkem ze společnosti FORTIS spol. s r.o. dne 20. dubna 2015 (dále jen "**stavba**"). Strana prodávající prohlašuje a garantuje straně kupující, že nemovitost bude vhodná k výstavbě stavby, jejíž projekt bude stranou kupující vypracován v souladu s charakterem nemovitosti a jejího podloží.
2. Smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě. Strana prodávající má právo požádat stranu kupující, aby nemovitost převedla zpět straně prodávající, přičemž strana prodávající vrátí straně kupující kupní cenu.
3. Smluvní strany sjednávají, že strana prodávající má právo žádat vrácení nemovitosti pouze v případě, že stavba nebude zahájena (tzn. nebude vybudována alespoň základová deska) ani do 31. prosince 2025. Smluvní strany sjednávají, že strana prodávající má právo žádat vrácení nemovitosti ve lhůtě nejpozději do 31. prosince 2026.
4. Smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné, které bude zapsáno v katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany sjednávají, že strana prodávající může právo na zpětnou koupi zcizit na třetí osobu.
6. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku vydání kolaudačního souhlasu ke stavbě. Strana prodávající poskytne straně kupující nezbytnou součinnost k výmazu práva zpětné koupě z katastru nemovitostí.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit dotčené ustanovení takovým platným, účinným a vymahatelným ustanovením, které bude svým obsahem, smyslem a ekonomickým dopadem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Obě smluvní strany na sebe berou v souladu s § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností.
4. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení občanského zákoníku, jakož i dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé vůle se účastníci zavázali, že připojí k této smlouvě své podpisy.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení je určeno pro stranu prodávající, jedno pro stranu kupující, jedno vyhotovení pro katastrální úřad a jedno vyhotovení pro advokáta. Jedno vyhotovení určené pro katastrální úřad bude opatřeno úředně ověřenými podpisy.

V Jihlavě dne _____ 2016

Za stranu prodávající:

Ing. Vladimíra Johnová

Ing. Petr Pokorný

Za stranu kupující:

