

KUPNÍ SMLOUVA

Záluží park s.r.o., sídlem Kateřinská 87/9, 77900 Olomouc, Česká republika, IČO: 06940731, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 87446, zastoupena **Ing. Petrem Gazdou, jednatelem**
(dále jen „**Strana prodávající**“)

a

(dále společně jen „**Strana kupující**“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:
- pozemek parc.č. **doplnit** na LV č. 3655
zapsaný v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, katastrální území Záluží u Čelákovic, obec Čelákovice (dále jen jako „**Předmět převodu**“).

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Strana prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Straně kupující Předmět převodu s veškerým příslušenstvím a umožnit Straně kupující nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Strana kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit Straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 3. této Smlouvy. Strana kupující nabývá Předmět převodu s veškerým příslušenstvím do **doplnit**.
- 2.2. Smluvní strany se zároveň s touto Smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 2.3. Zprostředkovatelem uzavření této Smlouvy je Power couple reality s.r.o., sídlem Klicperova 1266/1, 50003 Hradec Králové, Česká republika, IČO: 14432463, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 49363 (dále jen „**Realitní zprostředkovatel**“).

3. Kupní cena

- 3.1. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající za Předmět převodu kupní cenu ve výši
doplnit,- Kč
(slovy: doplnit korun českých)
(dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Kupní cenu uhradí Strana kupující takto:
- 3.2.1. Částka ve výši **doplnit,- Kč** byla uhrazena před podpisem této Smlouvy na účet Realitního zprostředkovatele. Smluvní strany sjednávají, že tato částka je součástí Kupní ceny.
- 3.2.2. Část Kupní ceny ve výši **doplnit,- Kč** uhradí Strana kupující bezhotovostním převodem z vlastních prostředků na projektový účet Strany prodávající, ve prospěch účtu č. **bude doplněno** pod variabilním symbolem **doplnit**, vedený u TRINITY BANK a.s., sídlem Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 25307835 (dále jen „**Zástavní věřitel**“), a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 3.2.3. Část Kupní ceny ve výši **doplnit,- Kč** uhradí Strana kupující bezhotovostním převodem z vlastních prostředků do advokátní úschovy společnosti ARROWS advokátní kancelář, s.r.o., sídlem U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5, IČO: 06717586 (dále jen „**Advokátní kancelář**“), ve prospěch účtu č. **bude doplněno/0600** pod variabilním symbolem **doplnit**, na základě smlouvy o advokátní úschově sepsané mezi Advokátní kancelář, Stranou kupující a Stranou prodávající (dále jen „**Smlouva o úschově**“), a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 3.3. Výplata finančních prostředků z advokátní úschovy bude provedena dle podmínek sjednaných ve Smlouvě o úschově.

- 3.4. Pro případ, že Straně prodávající nebudou příslušné části Kupní ceny vyplaceny v souladu se Smlouvou o úschově a dojde k vrácení příslušných částí Kupní ceny Straně kupující dle Smlouvy o úschově, sjednávají Smluvní strany, že příslušné částky budou Straně prodávající uhrazeny Stranou kupující po splnění podmínek, které byly pro uvolnění jednotlivých částí Kupní ceny uvedeny ve Smlouvě o úschově, a to ve shodných termínech.

4. Prohlášení Smluvních stran

- 4.1. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že:
- 4.1.1. by na Předmětu převodu vážly právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva nájmu, podnájemní práva, předkupní práva, omezení převoditelnosti Předmětu převodu v důsledku exekuce vedené vůči Straně prodávající či jiná práva či povinnosti zatěžující Předmět převodu, a to vše s výjimkou:
- 4.1.1.1. zástavního práva smluvního zřízeného ve prospěch Zástavního věřitele, jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen v řízení vedeném pod číslem V-...../....., a případných souvisejících omezení zapsaných v souvislosti s tímto zástavním právem. Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu ust. § 1888 odst. 2 občanského zákoníku nepřechází na Stranu kupující dluh Strany prodávající vůči Zástavnímu věřiteli, který je zajištěn shora uvedeným zástavním právem. Strana kupující podpisem této Smlouvy prohlašuje, že byla seznámena s příslibem Zástavního věřitele ohledně vzdání se zástavního práva k Předmětu převodu. Strana prodávající odpovídá Straně kupující za zajištění řádného výmazu shora uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí, a to nejpozději do 90 dnů ode dne složení části Kupní ceny dle čl. 3.2.2. této Smlouvy;
- 4.1.1.2. Regulace pro výstavbu na Předmětu převodu vyplývající ze Smlouvy o podmínkách vzájemné spolupráce uzavřené mezi Městem Čelákovice a Prodávajícím dne 27.11.2020. Přehled regulativů je v Příloze č. 1 této Smlouvy
- 4.1.2. by existovaly jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu převodu zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, nebo že by byly u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, a že jí není známa jakákoli třetí osoba, která by mohla k Předmětu převodu požadovat zápis poznámky spornosti;
- 4.1.3. by ke dni uzavření této Smlouvy bylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že jí není známo, že by vůči ní bylo vykonatelné rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo že by existovala jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí, a není jí známo, že by vůči ní bylo vedeno jakékoliv exekuční řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí;
- 4.1.4. by měla nedoplatky na daních nebo na poplatcích a jiných povinných platbách, nebo nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu;
- 4.1.5. by probíhaly spory, zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k Předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;
- 4.1.6. je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- 4.2. Strana kupující prohlašuje, že:
- 4.2.1. jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na její osobu;
- 4.2.2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí Předmětu převodu.
- 4.3. Smluvní strany prohlašují, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této Smlouvy a dále se zavazují, že po podpisu této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým. Strana prodávající se dále zaručuje, že od okamžiku uzavření této Smlouvy do okamžiku zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nepřevéde své vlastnické právo, nezřídí k Předmětu převodu žádná věcná břemena, zástavní, ani podzástavní právo, nájemní práva, ani jiná práva třetích osob, či že nevzniknou žádné jiné právní vady Předmětu převodu, které by Předmět převodu jakkoliv zatěžovaly, a znemožňovaly tak jeho řádné užívání a výkon vlastnického práva Stranou kupující, a dále, že nedojde z důvodů na Straně prodávající ke zhoršení faktického stavu Předmětu převodu.

- 4.4. Strana prodávající se zavazuje nejpozději do **doplnit** zajistit způsobilost Předmětu převodu připojit se prostřednictvím vodovodní, kanalizační a elektrické přípojky na tyto sítě, přičemž tuto způsobilost prokáže předložením
- jednoho pro tyto sítě společného kolaudačního rozhodnutí a/nebo, kolaudačního souhlasu a/nebo obdobného dokumentu s doložkou právní moci vydané Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, nebo Městským úřadem Čelákovice, nebo
 - pro tyto sítě jednotlivých pravomocných kolaudačních rozhodnutí a/nebo, kolaudačních souhlasů a/nebo obdobných dokumentů s doložkou právní moci vydaných Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, nebo Městským úřadem Čelákovice, nebo
 - kombinace obou výše uvedených variant,
- přičemž tyto dokumenty budou obsahovat alespoň:
- údaj, že se jedná o elektrickou přípojku a/nebo vodovodní přípojku a/nebo kanalizační přípojku, či obdobných označení s obdobným významem,
 - údaj, že se vztahují alespoň k jednomu z následujících pozemků:
 - pozemek parc.č. 21/1, katastrální území Záluží u Čelákovic,
 - Předmět převodu.

Smluvní strany se dohodly, že termín dle tohoto odstavce může být prodloužen z důvodů způsobených vyšší mocí. Smluvní strany v této Smlouvě rozumějí vyšší mocí zejména extrémní klimatické podmínky, živelní pohromy, války, stávky, jakož i další objektivní okolnosti znemožňující realizaci těchto přípojek nebo znemožňující dodržení technologických postupů výstavby těchto přípojek, a to včetně změny právní úpravy či stanovení nových či dodatečných závazných požadavků a podmínek ze strany orgánů státní správy či samosprávy či nedodržení zákonných lhůt ze strany orgánů státní správy. V případě výskytu vyšší moci se Strana prodávající zavazuje vyrozumět o této skutečnosti Stranu kupující, a je-li to možné sdělit Straně kupující předpokládanou dobu prodloužení způsobeného vyšší mocí.

5. Předání a užívání Předmětu převodu

- 5.1. Strana kupující prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy seznámila s právním stavem Předmětu převodu včetně zápisu na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí a rovněž tak s faktickým stavem Předmětu převodu, se kterým se důkladně seznámila při osobní prohlídce, jakož i s přístupem k němu.
- 5.2. Předmět převodu bude Straně kupující předán po splnění podmínky, kdy Advokátní kancelář bude vyplacena poslední část Kupní ceny v souladu s čl. 3. Smlouvy o úschově, a to v dnu určeném Stranou prodávající jakožto dnu slavnostního předání všech pozemků v lokalitě nabízených Stranou prodávající na webových stránkách www.pozemky-celakovice.cz, kdy tato akce konaná Stranou prodávající bude sloužit pro seznámení se budoucích sousedů-vlastníků za účelem nastavení zdravých sousedských vztahů, nejpozději však do **doplnit**.
- 5.3. Do okamžiku předání nese Strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu do dne jeho předání. Od okamžiku převzetí nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu Strana kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu ode dne jeho předání. Smluvní strany se vzájemně zavazují sepsat o předání Předmětu převodu protokol.
- 5.4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost pro případ, že bude třeba po předání Předmětu převodu zajistit u příslušných dodavatelů energií převod měřidel energií patřících k Předmětu převodu ze Strany prodávající na Stranu kupující. V takovém případě se Strana prodávající také zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.
- 5.5. Strana kupující bere na vědomí, že pro výstavbu jednotlivých rodinných domů může využít nabídky společnosti ELITE DOMY s.r.o., sídlem I. P. Pavlova 143, 78301 Olomouc, IČO: 02726246, kdy nabídka těchto domů je dostupná na webových stránkách www.elitedomy.cz.

6. Utvrzení závazků

- 6.1. Jestliže Strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 3.2. této Smlouvy, tj. neuhradí Kupní cenu řádně a včas,, sjednávají Smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z Kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Právo odstoupit od této Smlouvy může Strana prodávající uplatnit pouze do dne uhrazení Kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se Strana kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od Strany prodávající.
- 6.2. Pro případ, že některá ze Smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. 7.3. této Smlouvy (neposkytnutí součinnosti při doplnění návrhu na vklad), sjednaly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z Kupní ceny za každý den prodlení. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od strany oprávněné. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy, pokud vlastnické právo Strany kupující k Předmětu převodu nebude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději do 6 kalendářních měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Právo

odstoupit od této Smlouvy může uplatnit kterákoliv ze Smluvních stran pouze do dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, přičemž odstoupit od této Smlouvy není oprávněna ta ze Smluvních stran, která svým jednáním či opomenutím způsobila, že nedošlo k povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve lhůtě dle předchozí věty.

- 6.3. Ujednáními o smluvních pokutách v této Smlouvě není dotčeno právo oprávněné strany domáhat se náhrady škody.

7. Převod vlastnického práva

- 7.1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Realitní zprostředkovatel, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění čl. 3.2. této Smlouvy. Realitní kancelář uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 7.3. V případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech po odstranění zjištěných vad odpovídat obsahu této Smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobně se Smluvní strany zavazují postupovat i pro případ, že by byly katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.
- 8.3. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 8.4. Tato Smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každý z účastníků této Smlouvy obdržel po jednom z nich, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude tvořit přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jeden stejnopis obdrží Realitní zprostředkovatel a jeden stejnopis obdrží Advokátní kancelář.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 Regulativ vztahující se k Předmětu prodeje

V dne V dne

Záluží park s.r.o.

Strana prodávající

doplnit

Regulativy výstavby rodinných domů na pozemcích:

1. **Typ stavby:** Samostatná individuální obytná stavba s 1 bytovou jednotkou, nepodsklepená, s přízemím a maximálně obytným podkrovím.
2. **Stavební kóta 0:** Určena výškou základu pro instalační pilíř obsahující elektro a plynovou přípojku. *
Uliční čára: 5,5 metru od okraje parcely.
3. **Odstup od sousedního pozemku:** Minimálně 3,5 metru od okraje parcely, resp. vždy rozestup 7 metrů mezi dvěma domy, pokud nebude možné dodržet 3,5 metru k sousední parcele.
4. **Zastřešení:** Sedlová střecha.
5. **Výška hřebene:** Maximálně 9 metrů.
6. **Zastavěnost pozemku:** Maximálně 30%.
7. **Garáže a parkování:** Garáže budou součástí domu (vestavěné nebo přistavěné). Celkem 2 parkovací místa na pozemku.
8. **Likvidace dešťových vod:** Bude probíhat na jednotlivých pozemcích určených ke stavbě rodinných domů.
9. **Oplocení parcel:** Průhledné, na podezdívce o poměru 1/3 podezdívka a 2/3 průhledná část, s výškou maximálně 180 cm.
10. **Umístění staveb/instalací u hranic pozemku:** Jakékoliv stavby a instalace (pevně spojené či nespojené se zemí) přesahující výšku 2 metry, nacházející se u hranice pozemku, musí být umístěny v rohu všech pozemků (tj. v rohu pozemku, na kterém se stavba/instalace nachází, a také v rohu sousedního pozemku). To platí zejména pro pozemek A2, kde musí být případná stavba/instalace umístěna v levém horním (severozápadním) rohu, na hranici k pozemku A1 a pozemku parc. č. 21/9, a nesmí být umístěna podélně podél hranice k pozemku parc. č. 21/8.