



KUPNÍ SMLOUVA

č. S – 2025/95/0626

Smluvní strany:

- 1) název: **Městská část Praha 18**
se sídlem: Bechyňská 639, 199 00 Praha 9 - Letňany
zastoupena: Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA, starostou
IČO: 00231321
DIČ: CZ00231321
bankovní spojení: [REDACTED]
v.s. [REDACTED]

(dále jen jako „**prodávající**“) na straně jedné

a

- 2) název: **JTH Apartments Novoveská s.r.o.**
se sídlem: Krupská 33/20, 415 01 Teplice
zastoupena: Jaroslavem Třešňákem, jednatelem
IČO: 22793062
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod
sp. zn. C 31548

(dále jen jako „**kupující**“) na straně druhé

(oba dále jen jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

podle § 2079 a násl. a § 2128 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „**občanský zákoník**“)
(dále jen jako „**smlouva**“)

I.

Předmět smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že **pozemky parc. č. 605/1 a parc. č. 813/7, vše k.ú Letňany, jež jsou předmětem převodu dle čl. II. této smlouvy**, mu byly dle § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako

„ZHMP“), a na základě vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, **svěřeny do správy**, tak jak je uvedeno na LV č. 455 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Letňany, a že při nakládání s nimi vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka.

2. Prodávající prohlašuje, že záměr prodat pozemky specifikované v čl. II. této smlouvy byl v souladu s § 36 odst. 1 ZHMP zveřejněn od 9.10.2025 do 29.10.2025 na úřední desce prodávajícího.
3. Smluvní strany prohlašují, že vlastnické právo k pozemkům dle čl. II. této smlouvy se převádí na kupujícího výhradně za účelem výstavby bytového domu kupujícím, kdy bytovým domem je stavba odpovídající právním předpisům, zejména § 13 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, tedy stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení (dále jako „Účel smlouvy“).

II.

Předmět převodu

1. Předmětem převodu dle této smlouvy je pozemek parc. č. 605/1 o výměře 2.056 m² a pozemek parc. č. 813/7 o výměře 303 m², vše k.ú Letňany, jež jsou oba zapsané na listu vlastnictví č. 455 pro katastrální území Letňany, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále společně jako „**Nemovitost**“).

III.

Převod vlastnického práva

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu Nemovitost, a to s veškerými součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi a ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, a kupující Nemovitost specifikovanou v čl. II. této smlouvy za dále uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Kupující prohlašuje, že si Nemovitost dobře prohlédl a na vlastní náklad a nebezpečí důkladně prověřil její právní i faktický stav.

IV.

Kupní cena

1. Kupní cena za Nemovitost byla určena v rámci soutěže o nejvhodnější nabídku a činí částku ve výši 38.100.000,- Kč (slovy: třicet osm milionů jedno sto tisíc korun českých).
2. Kupní cena dle odst. 1 bude uhrazena zápočtem na kupní cenu nově vzniklých bytových jednotek dle volby prodávajícího, kterou učiní z jednotek vznikajících (stavěných) kupujícím v bytovém domě na Nemovitosti.
3. Kupující nesmí nikomu jinému nabídnout nabytí vlastnického práva k žádné z nově vznikajících (stavěných) bytových jednotek dle odst. 2, než nabídku všech nově vznikajících (stavěných) bytových jednotek učiní prodávajícímu a marně uplyne lhůta k odmítnutí takové nabídky dle odst. 4.
4. Lhůta pro výběr nově vzniklých jednotek ze strany prodávajícího dle odst. 2 činí 30 dnů od obdržení nabídky všech nově vzniklých bytových jednotek ze strany kupujícího.

5. Případně vzniklý rozdíl v kupní ceně Nemovitosti dle odst. 1 a kupní ceny nově vznikajících (stavěných) bytových jednotek dle odst. 2 si strany zavazují mezi sebou vzájemně vypořádat, a to formou úhrady rozdílu těchto částek v penězích.
6. Smluvní strany se tímto zavazují zadat vypracování znaleckého posudku na ocenění hodnoty Nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že osobu znalce, jemuž bude zadáno znalecký posudek vypracovat, určí prodávající. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré náklady související s vypracováním znaleckého posudku uhradí kupující.
7. Pro případ, kdy kupující výslovně odmítne provést volbu nově vznikajících (stavěných) bytových jednotek dle odst. 2, je kupní cena dle odst. 1 splatná v penězích, a to zápočtem ze strany prodávajícího na jistotu složenou kupujícím dle čl. V. odst. 9. a 10. této smlouvy.
8. Zaplacením kupní ceny dle odst. 2 se rozumí okamžik doručení prohlášení prodávajícího o započtení kupní ceny za Nemovitost na kupní cenu nově vzniklých bytových jednotek dle volby prodávajícího kupujícím.
9. Zaplacením kupní ceny dle odst. 7 se rozumí okamžik doručení prohlášení prodávajícího o započtení kupní ceny za Nemovitost na jistotu složenou kupujícím dle čl. V. odst. 9. a 10. této smlouvy kupujícím.

V.

Práva a závazky

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se současným faktickým a právním stavem Nemovitosti a v tomto stavu ji bez výhrad do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje.
2. Kupující se zavazuje naplnit Účel smlouvy a v souvislosti s tím si na vlastní náklad zajistit dokumentaci k povolení i provedení záměru zamýšleného bytového domu a opatřit si veškerá potřebná povolení (rozhodnutí, stanoviska dotčených správních orgánů, aj.) pro výstavbu bytového domu, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 31. května 2026, ledaže by to objektivně nebylo možné.
3. Kupující se zavazuje na Pozemku vystavět bytový dům ve lhůtě čtyř let ode dne nabytí vlastnického práva k Nemovitosti či ve lhůtě do 30 ti měsíců ode dne právní moci posledního z povolení (rozhodnutí/stanoviska) nezbytného pro výstavbu bytového domu, a to podle toho, která z uvedených lhůt bude kratší, a do konce takto stanovené lhůty předložit prodávajícímu kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu nebo jiný úřední dokument prokazující splnění výstavby, např. doklad o přidělení čísla popisného.
4. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že proti němu není vedeno insolvenční řízení, exekuční řízení, soudní výkon rozhodnutí a že se ani nenachází v takové situaci, kdy by tyto skutečnosti hrozily.
5. Kupující se zavazuje při povolování záměru stavby (bytového domu na Nemovitosti) a výstavbě tohoto bytového domu dodržovat obecně závazné právní předpisy jakož i další regulativy, které jsou platné a/nebo budou vydány za účelem regulace výstavby v dané lokalitě.
6. Kupující nesmí Nemovitost po nabytí vlastnického práva k ní zcizit bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího.

7. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, právo pachtu, nájemní práva, žádné dluhy nebo restituční nároky, a že ode dne podpisu této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k Nemovitosti kupujícím dle této smlouvy neučiní žádné právní jednání, které by taková práva či závazky k Nemovitosti zakládalo.
8. V případě, že se některé z prohlášení prodávajícího, uvedených v tomto článku smlouvy, ukáže jako neplatné či nepravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že se některé z prohlášení kupujícího, uvedených v tomto článku smlouvy, ukáže jako neplatné či nepravdivé, a/nebo v případě, že kupující poruší kterýkoli ze svých závazků uvedených v této smlouvě, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že kupující složil dne 29.10.2025 ve prospěch prodávajícího peněžitou jistotu ve výši 19.050.000 Kč.
10. Kupující se zavazuje složit na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 20 dnů ode dne obdržení písemného vyrozumění od prodávajícího o vydání doložky správnosti k této smlouvě ze strany hlavního města Prahy ve prospěch prodávajícího další peněžitou jistotu ve výši 19.050.000 Kč

VI.

Daňové a poplatkové povinnosti

1. Správní poplatky za podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.
2. Náklady úředního ověření vlastních podpisů na této smlouvě nese prodávající i kupující ze svého.

VII.

Vklad do katastru nemovitostí

1. Kupující nabývá vlastnické právo k Nemovitosti dnem vkladu jeho vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva. Smluvní strany berou na vědomí, že do provedení vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou svými smluvními projevy vázány.
2. Smluvní strany se dohodly, že jimi podepsaný návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne současného splnění podmínky složení jistoty dle čl. V. odst. 10 této smlouvy kupujícím a zároveň podmínky vydání doložky správnosti k této smlouvě ze strany hlavního města Prahy.
3. Smluvní strany navrhují, aby podle této smlouvy bylo příslušným katastrálním úřadem zahájeno řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k Nemovitosti pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno nebo přerušeno, smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy prodat a koupit Nemovitost za cenu dohodnutou v této smlouvě a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného

katastrálního úřadu novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 14 dnů od jeho doručení.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Pro případ, kdy kupující nesplní svoji povinnost dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy, je prodávající oprávněn uplatňovat nárok na zaplacení smluvní pokuty, a to ve výši 500.000 Kč za každou takto nabídnutou nově vznikající (stavěnou) bytovou jednotku třetí osobě dříve než prodávajícímu; smluvní pokuta je splatná vždy následující den po porušení povinnosti.
2. Pro případ, kdy kupující nesplní svoji povinnost dle čl. V. odst. 3 této smlouvy je prodávající oprávněn uplatňovat nárok na zaplacení smluvní pokuty, a to ve výši 500.000 Kč za každý započatý rok takového prodlení; smluvní pokuta je splatná vždy následující den po začátku prodlení.
3. Pro případ, kdy kupující nesplní svoji povinnost dle čl. V. odst. 6 této smlouvy je prodávající oprávněn uplatňovat nárok na zaplacení smluvní pokuty, a to ve výši 10.000.000 Kč, zcizí-li kupující Nemovitost nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího.

IX.

Odstoupení od kupní smlouvy, vypořádání zbylé části složené jistoty

1. Kupující má právo od této smlouvy odstoupit:
 - v případě, že návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího bude i přes splnění závazku smluvních stran postupovat dle čl. VII. odst. 4 této smlouvy pravomocně zamítnut,
 - v případě dle čl. V. odst. 8 věta první této smlouvy.
2. Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit:
 - v případě, že kupující bude v prodlení se složením jistoty dle čl. V. odst. 10 této smlouvy více než 30 pracovních dnů,
 - v případě, že návrh na vklad práva vlastnického ve prospěch kupujícího bude i přes splnění závazku smluvních stran postupovat dle čl. VII. odst. 4 této smlouvy pravomocně zamítnut,
 - v případě dle čl. V. odst. 8 věta druhá této smlouvy.
3. Pokud smluvní strana od této smlouvy odstoupí, není tím dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty, náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení.
4. Pokud kterákoliv ze smluvních stran odstoupí od této smlouvy a smluvní strany se nedohodnou jinak, jsou smluvní strany povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily, a to do 15 pracovních dnů ode dne doručení písemného odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně, a zároveň si za tímto účelem poskytnout nezbytnou součinnost pro

obnovení stavu zápisu v katastru nemovitostí, jestliže v době odstoupení již nastaly věcně-právní účinky této smlouvy.

5. Prodávající je povinen vrátit kupujícímu jistotu dle čl. V. odst. 9 této smlouvy a v případě složení jistoty dle čl. V. odst. 10 této smlouvy či její části danou jistotu či její kupujícím složenou část, a to po započtení svých případných pohledávek za kupujícím, do 15 dnů ode dne zaplacení kupní ceny dle čl. IV. odst. 8 této smlouvy, nebo od zániku závazku dle této smlouvy jinak než jejím splněním. Smluvní strany se dohodly, že kupujícímu nenáleží nárok na úrok ze složené jistoty dle čl. V. odst. 9 a 10 této smlouvy ani z jejich složené části.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je pro smluvní strany závazná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***zákon o registru smluv***“).
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky v souladu se zákonem o registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle odst. 2 tohoto článku zajistí prodávající ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Kupující bude prodávajícím písemně informován o splnění této povinnosti, nejpozději ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to oznámením na emailovou adresu: [REDACTED]. Pokud kupující neobdrží do 45 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy písemné oznámení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle předchozí věty, je po uplynutí této lhůty kupující povinen ve lhůtě 3 kalendářních dnů zajistit uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. V takovém případě je o zveřejnění této smlouvy kupující povinen písemně informovat prodávajícího ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv oznámením na emailovou adresu: [REDACTED].
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž po třech vyhotoveních náleží prodávajícímu, po jednom vyhotovení kupujícímu a jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
5. Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě, vyjma údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které by mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy mohly vzniknout, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, smluvní strany sjednávají, že místně příslušným k projednání a rozhodnutí tohoto sporu bude obecný soud prodávajícího.

8. Jakékoli změny či doplnění této smlouvy jsou možné pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ujednání této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáží být neplatnými, zdánlivými nebo nevykonatelnými, či se neplatnými, zdánlivými nebo nevykonatelnými stanou, neovlivňuje tato skutečnost platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit neplatné, zdánlivé či nevykonatelné ustanovení takovým platným nebo vykonatelným ustanovením, aby smysl této smlouvy a její účel zůstal zachován.
10. Písemnosti mezi smluvními stranami této smlouvy, s jejímž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (např. odstoupení od smlouvy apod.) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí anebo osobně s vyznačením data převzetí a podpisem. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou, nebo adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly, rozumějí jí a s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
12. Prodávající prohlašuje dle § 43 odst. 1 ZHMP, že podmínky pro platnost tohoto právního jednání byly splněny. Smlouva byla schválena Zastupitelstvem městské části Praha 18 dne 15.12.2025 usnesením č. 571/Z22/25.

V Praze dne

V Praze dne

Městská část Praha 18
Mgr. Zdeněk Kučera, MBA
starosta

JTH Apartments Novoveská s.r.o.
Jaroslav Třešňák
jednatel