



Obec Malé Svatoňovice

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „Smlouva“)

MEZI:

- 1. Prodávající: Obec Malé Svatoňovice**
IČO: 00278114
Sídlo: Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice
Zastoupená: Vladimírem Provazníkem, starostou

(dále jen jako „**Prodávající**“)

a

- 2. Kupující: Byty pod Kyselkou s.r.o.**
IČO: 14013606
Sídlo: Zenklova 24/54, Libeň, 180 00 Praha 8
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 398408
Zastoupená: Jakubem Boháčkem, jednatelem

(dále jen jako „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně jen jako „**Smluvní strany**“, samostatně též jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A.** Prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1.1 této Smlouvy a má zájem úplatně převést své vlastnické právo k této nemovitosti na Kupujícího;
- B.** Kupující má zájem nemovitost uvedenou v článku I. této Smlouvy od Prodávajícího nabýt do svého výlučného vlastnictví;
- C.** Prodávající souhlasí s převodem vlastnického práva k níže uvedené nemovitosti na Kupujícího za podmínek stanovených v této Smlouvě;

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:



Článek I.

Předmět převodu

1.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

- **pozemek parc. č. 471/10, o výměře 333 m², označený jako ostatní plocha**

včetně veškerých součástí a příslušenství, v katastrálním území Malé Svatoňovice, obec Malé Svatoňovice, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

(dále jen jako „**Nemovitost**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu Nemovitost specifikovanou v článku I. odst. 1.1. této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím a umožnit Kupujícímu nabýt k Nemovitosti vlastnické právo, a Kupující se zavazuje Nemovitost převzít a zaplatit Prodávajícímu kupní cenu sjednanou v článku III. odst. 3.1. této Smlouvy.
- 2.2. Kupující Nemovitost se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím přejímá do svého výlučného vlastnictví.

Článek III.

Kupní cena a její vypořádání

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně za převod vlastnického práva k Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství a včetně veškerých práv a povinností s ní spojenými v částce **1.000.000 Kč bez DPH** (slovy: jeden-milion-korun-českých), tj. **1.210.000 Kč vč. DPH** (slovy: jeden-milion-dvě-stě-deset-tisíc-korun-českých) (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Kupní cena je stanovena jako cena obvyklá na základě znaleckého posudku č. 002840/48/2024 ze dne 22.1.2024 zpracovaného Ing. Michalem Danielisem, soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, jenž tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Kupní cenu ve výši **1.210.000 Kč** (slovy: jeden-milion-dvě-stě-deset-tisíc-korun-českých) z vlastních zdrojů, a to nejpozději do **10 dnů** ode dne podpisu této Smlouvy do advokátní úschovy JUDr. Lukáše Haase, advokáta, se sídlem Nerudova 866/27, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, ev. č. ČAK 17320 (dále jen „**Advokát**“) na účet advokátní úschovy vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú.:/2700 (dále též jen jako „**Advokátní úschova**“ či „**Účet advokátní úschovy**“), což Smluvní strany stvrzují svým podpisem pod touto Smlouvou. Kupní cena bude vyplacena z Advokátní úschovy na základě smlouvy o advokátní úschově, která bude uzavřena bezprostředně po podpisu této Smlouvy.
- 3.4. Advokát uvolní Kupní cenu po jejím složení z Advokátní úschovy v souladu s touto Smlouvou a smlouvou o advokátní úschově takto:
- a) Částku ve výši **1.210.000 Kč** (slovy: jeden-milion-dvě-stě-deset-tisíc-korun-českých) odpovídající Kupní ceně uvolní Advokát ve prospěch účtu určeného Prodávajícím, č.ú:



2906215349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne předložení tohoto dokumentu:

- i. originálu listu vlastnictví, na kterém již bude zapsán Kupující jako vlastník Nemovitosti a zároveň nebude zapsáno v části C a D tohoto LV omezení vlastnického práva a uvedené údaje nebudou dotčeny žádnou změnou právních vztahů („P“), s výjimkou zápisů vzniklých z důvodů na straně Kupujícího a s výjimkou následujících věcných břemen:

- **(bude doplněno dle LV po zápisu oddělovaného pozemku do KN).**

- 3.5. Ostatní podmínky Advokátní úschovy jsou sjednány ve smlouvě o advokátní úschově, která bude podepsána mezi Advokátem, Prodávajícím a Kupujícími bezprostředně po uzavření této Smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení, práva a povinnosti Smluvních stran

- 4.1. Prodávající si je vědom důležitosti svých níže uvedených prohlášení pro rozhodnutí Kupujícího uzavřít tuto Smlouvu, když Kupující má zájem nabýt Nemovitost prostou jakýchkoli skrytých faktických i právních vad, a tudíž je povinen učinit tato prohlášení úplně a pravdivě, protože Prodávající prohlašuje, že:

- a) na Nemovitosti, ani na žádné její části, nevázne jakékoli zástavní právo a neexistují žádné skutečnosti, které by zapříčinily nebo by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k Nemovitosti nebo jakékoli její části,
- b) neexistují jakákoli omezení vlastnického práva k Nemovitosti (zejména věcná břemena, právo stavby, předkupní právo) ani jakákoli přednostní práva, výhrady, zákazy zcizení nebo zatížení nebo jakákoli jiná omezení dispozičního práva týkající se Nemovitosti nebo jakékoli její části s výjimkou těch, která jsou ke dni podpisu této Smlouvy již zapsána na listu vlastnictví č. 10001 k předmětné Nemovitosti či je jejich rozsah ke dni podpisu této Smlouvy znám, zejména pak tedy:
 - **věcného břemene ... (bude doplněno dle LV po zápisu oddělovaného pozemku do KN),**
- c) neposkytl žádné osobě jakékoli právo užívat, spoluužívat (včetně pronájmu nebo pachtu) nebo držet Nemovitost nebo jakoukoli její část, které by bylo platné a závazné v den uzavření této Smlouvy, nebo nabylo platnosti nebo závaznosti po tomto dni,
- d) ohledně předmětné Nemovitosti, neprobíhá žádný soudní, či mimosoudní spor, že proti ní není vedena exekuce, a že ke dni podpisu této Smlouvy nemá žádné neuhrazené daňové dluhy, které by mohly být důvodem ke zřízení zástavního práva podle ustanovení § 170 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů,
- e) neprodal ani jinak nezcizil ani nedal souhlas k žádné dispozici s Nemovitostí, která je předmětem této Smlouvy tak, že by takový prodej, zcizení nebo souhlas s dispozicí byl platný a závazný v den uzavření této Smlouvy nebo nabyl platnosti a závaznosti po tomto dni,
- f) převáděná Nemovitost nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti nebo družstva,
- g) prodávaná Nemovitost není zatížena nevypořádanými restitučními nároky nebo dědickými nároky, a není určena územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření.



4.2. Kupující prohlašuje, že:

- a) 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 nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh;
- b) se seznámil se stavem a rozsahem Nemovitosti, a že byl Prodávajícím informován o jejím stavu ke dni uzavření této Smlouvy, když z důvodu právní jistoty se tak Kupující výslovně předem vzdává svého práva z vadného plnění ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku. Kupující prohlašuje, že pokud se na Nemovitosti vyskytnou nějaké závady mimo vad právních, že je odstraní na vlastní náklady.

Článek V.

Převod vlastnického práva k Nemovitosti

- 5.1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Nemovitosti přejde na Kupujícího okamžikem právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 5.2. Do dne pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy jsou Smluvní strany vázány svými smluvními projevy.
- 5.3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí podle této Smlouvy (dále jen „**Návrh na vklad**“) bude podepsán oběma Smluvními stranami při podpisu této Smlouvy a bude a spolu s jedním (1) stejnopisem této, oběma Smluvními stranami řádně uzavřené Smlouvy s úředně ověřenými podpisy, předán do Advokátní úschovy Advokáta, který jej doručí příslušnému katastrálnímu úřadu za účelem zahájení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy bude na Účet advokátní úschovy připsána Kupní cena dle Článku III. odst. 3.2 této Smlouvy.
- 5.4. Pokud by příslušný katastrální úřad přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, Smluvní strany se zavazují společně a bez odkladu odstranit vytýkané vady, resp. doplnit údaje podle výzvy příslušného katastrálního úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno, to vše ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne přerušování řízení, resp. doručení výzvy, nebo v jiné lhůtě uložené příslušným katastrálním úřadem.
- 5.5. Pokud by příslušný katastrální úřad zastavil vkladové řízení pro neodstranitelné vady, Smluvní strany se zavazují po odstranění takových vad uzavřít novou smlouvu za podmínek odpovídajících této Smlouvě, a opětovně podat návrh na zahájení vkladového řízení do katastru nemovitostí, to vše ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o zastavení vkladového řízení.



Článek VI.

Předání a převzetí Nemovitostí

- 6.1.** Smluvní strany se vzájemně dohodly na tom, že s ohledem na povahu Nemovitosti bude Nemovitost předána Prodávajícím Kupujícímu (bez nutnosti činit další právní jednání či faktické úkony) ke dni, ke kterému bude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek VII.

Daně a poplatky

- 7.1.** Správní poplatek za návrh na zahájení příslušných řízení v katastru nemovitostí uhradí Kupující.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1.** Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana této Smlouvy obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro potřeby řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu. Tento stejnopis s úředně ověřenými podpisy bude spolu s jedním (1) vyhotovením Návrhu na vklad předán po podpisu této Smlouvy do Advokátní úschovy Advokáta za účelem doručení příslušnému katastrálnímu úřadu k zahájení řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí.
- 8.2.** Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti v ní neupravené, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.3.** Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést jen formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této Smlouvy.
- 8.4.** Záměr Prodávajícího prodat Nemovitost byl před projednáním ze strany zastupitelstva obce Malé Svatoňovice řádně zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění na úřední desce obce ode dne do dne Touto doložkou se tak osvědčuje, že právní jednání, tj. uzavření této Smlouvy, schválilo zastupitelstvo obce Malé Svatoňovice na zasedání konaném dne usnesením č. tak, jak to vyžaduje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto majetkoprávního jednání Prodávajícího.
- 8.5.** Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 8.6.** 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, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

Přílohy:

- **Příloha č. 1** - Znalecký posudek č. 002840/48/2024 ze dne 22.1.2024 zpracovaný Ing. Michalem Danielisem



Obec Malé Svatoňovice

V Malých Svatoňovicích dne _____

V Malých Svatoňovicích dne _____

Za **Obec Malé Svatoňovice**

Vladimír Provazník, starosta

Prodávající

(ověřený podpis)

Za **Byty pod Kyselkou s.r.o.**

Jakub Boháček, jednatel

Kupující

(ověřený podpis)