

# KUPNÍ SMLOUVA

č. 2018 - 1427

Smluvní strany:

1. **Vojenské lesy a statky ČR, s.p.**  
se sídlem Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
sp. zn. ALX 256  
zastoupený ředitelem Ing. Petrem Králem  
IČO: 00000205  
DIČ: CZ00000205  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
číslo účtu: [REDAKCE]  
(dále jen „prodávající“) na straně jedné

a

2. **Manželé**  
Serghei Varzari, nar. [REDAKCE].1987  
Aliona Tolmatchi, nar. [REDAKCE].1987  
adresa místa trvalého pobytu [REDAKCE] 682 01 Vyškov

(dále jen „kupující“) na straně druhé

dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“) a § 16 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), uzavřely na základě výsledku výběrového řízení tuto

## KUPNÍ SMLOUVU:

### I.

#### Prohlášení prodávajícího

1. Česká republika je vlastníkem a Vojenské lesy a statky ČR, s.p., má ve smyslu § 2 odst. 2 zákona o státním podniku, právo hospodařit s níže specifikovaným předmětem koupě.

### II.

#### Předmět koupě

1. **Předmětem koupě je tato nemovitá věc (dále jako „nemovitost“ nebo „předmět koupě“):**

**pozemek p.č. 1086**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pustiměř č.p. 37, objekt k bydlení, zapsaný na LV 1663 pro k.ú. Pustiměř, obec Pustiměř, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

### III.

#### Převod vlastnického práva

1. Prodávající převádí vlastnické právo k předmětu koupě se všemi součástmi a příslušenstvím na kupujícího, a to za podmínky úhrady kupní ceny za celý předmět koupě dle čl. IV. této smlouvy, a kupující předmět koupě přijímá do společného jmění manželů.

#### IV.

##### Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena vychází z nabídky kupujícího ve veřejném výběrovém řízení a činí **2 125 000,- Kč (slovy: dvamilionyjednostodvacetpěttisíc korun českých)** za předmět koupě uvedený v čl. II. odst. 1 této smlouvy (dále jen „kupní cena“).
2. Prodávající potvrzuje, že první část kupní ceny (rovnající se výši kauce ve výběrovém řízení) ve výši **90 000,- Kč (slovy: devadesáttisíc korun českých)** byla kupujícím uhrazena před podpisem této smlouvy.
3. Druhá část kupní ceny ve výši **2 035 000,- Kč (slovy: dvamilionytřicetpěttisíc korun českých)** bude uhrazena z úvěrových prostředků hypotečního úvěru v rozsahu 1.640.000,- Kč poskytnutých bankou kupujícího v souladu s čl. VIII. této smlouvy a v rozsahu 395.000,- Kč z vlastních zdrojů kupující strany. Lhůta k zaplacení druhé části kupní ceny je **5 (pět) pracovních dnů ode dne** po podání návrhu na vklad zástavního práva k předmětu koupě ve prospěch financující banky do katastru nemovitostí.
4. Kupující se dále zavazuje uhradit prodávajícímu náklady spojené s přípravou a realizací převodu vlastnického práva vč. správního poplatku za podání návrhu na vklad v celkové výši **15 250,- Kč (slovy: patnácttisícdvěstěpadesát korun českých)**, a to **do 30 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury**.
5. Prodávající se zavazuje zaslat kupujícímu zálohovou fakturu na úhradu nákladů spojených s realizací převodu vlastnického práva do 10 pracovních dnů ode dne podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami
6. Prodávající se zavazuje zaslat kupujícímu zálohovou fakturu na úhradu druhé části kupní ceny ke dni podpisu zástavní smlouvy ze strany prodávajícího podle čl. VIII. této smlouvy.
7. Po zaplacení celé výše kupní ceny prodávající vystaví doklad o předběžné platbě a dále daňový doklad ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
8. Peněžité dluh kupujícího bude podle § 1957 odst. 1 o. z. splněn připsáním částky na účet prodávajícího pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném účetním dokladu.

#### V.

##### Prodlení kupujícího

1. Pokud nebude druhá část kupní ceny kupujícím uhrazena řádně a včas, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši první části kupní ceny (čl. IV. odst. 2 této smlouvy). Smluvní pokuta je splatná prvním dnem prodlení kupujícího se zaplacením druhé části kupní ceny. Smluvní pokutu lze v případě zániku kupní smlouvy uhradit tak, že prodávající započte zaplacenou první část kupní ceny na tuto smluvní pokutu, s čímž kupující bezvýhradně souhlasí. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčen nárok prodávajícího na náhradu škody v plné výši.
2. V případě prodlení s úhradou kupní ceny nebo její části nebo nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva je kupující povinen uhradit kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
3. Nebude-li kupní cena nebo její část nebo náklady spojené s přípravou a realizací převodu vlastnického práva uhrazeny řádně a včas, jde o podstatné porušení smluvní povinnosti kupujícího a prodávající je oprávněn bez dalšího od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením smlouva zaniká od samého počátku. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu, úrok z prodlení a náhradu škody odstoupením od této smlouvy nezaniká a nadále trvá.

## **VI.**

### **Prohlášení stran a odpovědnost za vady**

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě, kromě níže uvedeného a případných právních povinností přímo vyplývajících z právní úpravy, nevážnou žádné dluhy, závazkové vztahy a věcná práva, zejména věcná břemena, služebnosti, ani zástavní práva.
2. Prodávající upozorňuje kupujícího, že k tíži předmětu koupě je ve prospěch pozemku p.č. 1085 v k.ú. Pustiměř zřízena služebnost odtoku a odpadu dešťové a studniční vody.
3. Prodávající oznamuje kupujícímu, že na budovu Pustiměř č.p. 37 v k.ú. Pustiměř byl v souladu s § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, zpracován průkaz energetické náročnosti budovy. Kupující svým podpisem stvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s ukazateli energetické náročnosti budovy.
4. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě prohlédl a že je mu znám jeho aktuální faktický stav. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil s obsahem znaleckého posudku na ocenění předmětu koupě.
5. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem a s obsahem zápisů v katastru nemovitostí týkajících se předmětu koupě (včetně případného omezení vlastnického práva), a v daném právním a faktickém stavu předmět koupě kupuje.
6. Prodávající přenechává předmět koupě kupujícímu tak, jak stojí a leží podle § 1918 o. z. a kupující jej takto přijímá. Smluvní strany tímto souhlasí, že veškeré vady předmětu koupě jdou k tíži kupujícího a že náklady na odstranění vad a následků těchto vad nese kupující. Kupující se v souladu s § 1916 odst. 2 o. z. vzdává svého práva z vadného plnění.

## **VII.**

### **Převod majetku podle zvláštních zákonů**

1. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě podle této smlouvy není dle zákona o státním podniku určeným majetkem podniku.

## **VIII.**

### **Zřízení zástavního práva**

1. Prodávající se zavazuje uzavřít s financující bankou kupujícího smlouvu o zřízení zástavního práva k předmětu koupě za účelem úhrady části kupní ceny v rozsahu 1.640.000,- Kč za nemovité věci podle čl. IV. této smlouvy. Se zřízením zástavního práva udělil v souladu s § 16 odst. 7 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, souhlas zakladatel prodávajícího dne 23. listopadu 2018 pod č.j. MO 315911/2018-1216.
2. Kupující se zavazuje, že v souladu s úvěrovou smlouvou bude úhrada části kupní ceny tvořená úvěrovými prostředky provedena financující bankou kupujícího přímo na účet prodávajícího, a to do pěti pracovních dnů po podání návrhu na vklad zástavního práva k předmětu koupě ve prospěch financující banky do katastru nemovitostí. Kupující dále prohlašuje, že před podpisem této smlouvy byly splněny veškeré další podmínky vyžadované bankou pro poskytnutí úvěru s výjimkou zřízení zástavního práva k předmětu koupě.
3. Kupující se dále zavazuje, že v případě požadavku pojištění předmětu zástavy (předmět koupě dle v čl. II. této smlouvy) plynoucího ze zástavní nebo úvěrové smlouvy, uzavře na svůj náklad odpovídající pojištění. Pokud bude požadavek pojištění předmětu zástavy vyžadován po zástavci (prodávajícím), zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu jím vynaložené náklady spojené s pojištěním předmětu zástavy splatné na základě účetního dokladu vystaveného prodávajícím.

4. Kupující prohlašuje, že je srozuměn s tím, že nabude vlastnické právo k předmětu koupě, který bude zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch banky za účelem zajištění jeho závazků vůči bance.
5. V případě zániku této smlouvy se smluvní strany zavazují ve vzájemné součinnosti a v rozsahu, v jakém jim byly jednotlivě poskytnuty, vrátit bance finanční prostředky, jež poskytla na úhradu kupní ceny. Prodávající vrátí příslušné částky vyplacené mu na základě této smlouvy ve výši, v jaké byly na jeho účet připsány, a to bez úroků, což smluvní strany výslovně sjednávají.
6. Kupující se zavazuje zajistit výmaz zástavního práva váznoucího na předmětu koupě ve prospěch banky z katastru nemovitostí, a to do 60 kalendářních dnů poté, co došlo k vrácení finančních prostředků vyplacených bankou zpět na účet banky, případně ode dne zániku této smlouvy, pokud finanční prostředky poskytnuté bankou nebyly před zánikem této smlouvy připsány na účet prodávajícího. Pokud tak kupující neučiní, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Nedojde-li k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí ani do 6 měsíců ode dne zániku této smlouvy, ačkoliv prodávající poskytl veškerou součinnost, k níž se v této smlouvě zavázal, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši druhé části kupní ceny podle této smlouvy. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčen nárok prodávajícího na náhradu škody v plné výši.

## **IX.**

### **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad zástavního práva dle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu podá kupující bez zbytečného odkladu po obdržení zástavní smlouvy podepsané prodávajícím, k čemuž se kupující zavazuje. Správní poplatek za podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí hradí kupující.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu podá prodávající do 10 pracovních dnů po uhrazení kupní ceny za celý předmět koupě a nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva (čl. IV. této smlouvy), k čemuž se prodávající zavazuje.
3. Kupující nabývá podle § 1105 o.z. vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, zápisem do katastru nemovitostí, a to vkladem vlastnického práva. Podle § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, právní účinky zápisu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany si v souladu s § 1099 o.z. ujednaly, že vlastnictví k movitým věcem a k nemovitostem, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, kupující nabývá dnem nabytí vlastnického práva k nemovitosti uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy
4. Smluvní strany se dohodly na rozvazovací podmínce tak, že pokud bude katastrálním úřadem vklad práv podle této smlouvy pravomocně zamítnut, a smluvní strany se nedohodnou do 30 kalendářních dnů po nabytí právní moci jinak, 31. kalendářním dnem po uvedené právní moci následky z této smlouvy již nastalé, kromě případné smluvní pokuty, pominou. Prodávající bez zbytečného odkladu vrátí kupujícímu částku, která odpovídá uhrazené kupní ceně na účet kupujícího, který mu kupující za tímto účelem písemně oznámí.

## **X.**

### **Předání předmětu koupě**

1. Protokolární předání předmětu koupě bude provedeno do 20 kalendářních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. O předání bude prodávajícím vyhotoven písemný protokol potvrzený zástupci obou smluvních stran.

2. Nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího ke dni převzetí předmětu koupě, nejpozději však 21. kalendářním dnem ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## **XI.**

### **Poskytování informací**

1. S ohledem na informační povinnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, kupující souhlasí s případným poskytnutím informací v režimu daného zákona.

## **XII.**

### **Daň z nabytí nemovitých věcí**

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena kupujícím v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

## **XIII.**

### **Doručování písemností**

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv písemné právní jednání učiněné na základě této smlouvy považují za doručené druhé smluvní straně pátý pracovní den ode dne doporučeného odeslání písemného projevu vůle jedné smluvní strany na adresu druhé smluvní strany podřazené jí v záhlaví této kupní smlouvy. Smluvní strany se zavazují případnou změnu doručovací adresy druhé straně písemně oznámit bez zbytečného odkladu.

## **XIV.**

### **Prohlášení kupujícího**

1. V souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, kupující čestně prohlašuje a podpisem na této smlouvě potvrzuje, že je skutečným vlastníkem peněžních prostředků jím hrazených z vlastních zdrojů dle této smlouvy a že peněžní prostředky užití ke koupi předmětu koupě nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu ani nemají zastřít pravý původ peněžních prostředků ani se nejedná o prostředky, na které dopadá zákon o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo jiný obdobný zákon či trestní zákoník. Kupující dále čestně prohlašuje, že tyto peněžní prostředky nabyt v souladu s právními předpisy.
2. Kupující dále prohlašuje a činí nepochybným, že uzavření této smlouvy nebude z jeho strany znamenat naplnění podmínek odporovatelnosti, relativní neúčinnosti či neplatnosti právního úkonu dle obecně závazných právních předpisů.
3. Kupující dále prohlašuje a činí nepochybným, že neexistuje žádná skutečnost, resp. není známa žádná skutečnost, na základě které by mohlo dojít k relativní neúčinnosti uzavření této kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 589 až § 599 o. z. respektive neplatnosti, neúčinnosti či odporovatelnosti právního úkonu uzavření této smlouvy dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, či na základě jiných platných právních předpisů.
4. Kupující dále prohlašuje a činí nepochybným, že není v úpadku, nemá žádné splatné daňové nedoplatky vůči úřadům finanční správy a na jeho majetek není vedena exekuce nebo nucený výkon rozhodnutí.
5. V případě, že se ukáže jakékoli prohlášení kupujícího učiněné v tomto článku jako nepravdivé, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu tímto sjednávanou smluvní pokutu ve výši první části kupní ceny za každé nepravdivé prohlášení uvedené v některém z předchozích odstavců. Prodávající je navíc oprávněn bez dalšího od této smlouvy písemně odstoupit, když odstoupením

smlouva zaniká od samého počátku. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu, úrok z prodlení a náhradu škody odstoupením od této smlouvy nezaniká a nadále trvá.

## **XV.**

### **Pluralita kupujících**

1. Je-li na straně kupujícího více osob, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Všichni kupující jsou zavázáni k plnění povinností z této smlouvy společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků ze smluvních pokut a případného odstoupení od smlouvy. Kupující v souladu s § 1868 odst. 2 o.z. určují jako svého společného zástupce pro účely doručování pana Sergheie Varzari.

## **XVI.**

### **Závěrečné ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Ve věcech, které výslovně neupravuje, se řídí platnými právními předpisy, a to zejména o. z.
2. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy musí být učiněny písemně formou číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění zabezpečí prodávající bez zbytečného prodlení. Kupující souhlasí s uveřejněním obsahu této smlouvy. Strana uveřejňující smlouvu v registru smluv se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany.
5. Případné plnění, které bylo poskytnuto bez právního důvodu, se považuje za plnění podle této smlouvy. Práva a povinnosti vzniklé z tohoto plnění se řídí touto smlouvou.
6. Převod vlastnického práva podle této smlouvy je vázán na splnění odkládací podmínky úhrady plné výše kupní ceny a nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva.
7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech v českém jazyce. Prodávající obdrží jeden (1) stejnopis, kupující obdrží dva (2) stejnopisy, jeden (1) stejnopis je určen pro potřeby financující banky, přičemž každý stejnopis má platnost originálu. Jeden (1) stejnopis této smlouvy s návrhem na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí bude zaslán prodávajícím příslušnému katastrálnímu úřadu.
8. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
9. Kupující není oprávněn započítávat své pohledávky vůči prodávajícímu vzniklé na základě nebo v souvislosti s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího.
10. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Tato práva a povinnosti není kupující oprávněn bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího postoupit nebo jinak převést na třetí osobu.

11. Bude-li od této smlouvy odstoupeno nebo tato smlouva bude považována za neúčinnou, neplatnou či zrušenou dle příslušných právních předpisů, a pokud je z takové smlouvy již plněno, smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po tomto zjištění uzavřou dohodu o vypořádání bezdůvodného obohacení podle cen dohodnutých v této neúčinné, neplatné či zrušené smlouvě nebo uzavřou novou smlouvu stejného předmětu plnění a podmínek jako v neúčinné, neplatné či zrušené smlouvě. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po odstoupení, neplatnosti, neúčinnosti, nebo zrušení této smlouvy. Tím nejsou dotčena zákonná ustanovení o některých závazcích, které zůstávají v platnosti i po zániku závazků (např. ustanovení o smluvních pokutách, náhradě škody).
12. V případě, že se kupující v souvislosti s touto smlouvou dozví od prodávajícího jeho důvěrné údaje, sdělení, jiné citlivé informace nebo obchodní tajemství, má povinnost o tom zachovávat mlčenlivost. Tato povinnost platí i po ukončení smlouvy.
13. Smluvní strany v souladu s § 558 o. z. tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných obchodních zvyklostí či praxe v souvislosti s plněním podle této smlouvy; v případě, že by tomu tak bylo, sjednávají smluvní strany, že v právních vztazích založených smlouvou se nepřihlíží k žádné obchodní zvyklosti, či zavedené praxi. Smluvní strany se dohodly, že dispozitivní ustanovení o. z. mají přednost před obchodními zvyklostmi.
14. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, a to na základě pravdivých údajů. Smluvní strany si tuto smlouvu pečlivě přečetly a plně porozuměly jejímu obsahu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 3.1.2019

Ve Vyškově dne: 11.12.2018

---

Vojenské lesy a statky ČR, s.p.  
Ing. Petr Král  
ředitel

---

Serghei Varzari

Ve Vyškově dne: 11.12.2018

---

Aliona Tolmatchi