

## Kupní smlouva

**[REDAKCE]** servisní a.s., IČ: 051 75 917, se sídlem Přítkovská 1689/14, Trnovany, 415 01 Teplice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2659, zastoupená Ing. Milanem Kuchařem, generálním ředitelem a členem představenstva

(jako **prodávající**)

a

**E - Centrum a.s.**, IČ: 158 88 118, se sídlem Ježkova 944/9, 130 00, Praha 3, Žižkov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 679 zastoupená **[REDAKCE]**, předsedou představenstva

(jako **kupující**)

uzavírají podle § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění tuto

### kupní smlouvu

#### 1. Předmět smlouvy

- 1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem nemovité věci – a to **pozemku-parcely č. 235 o výměře 270 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba čp. 150 – jiná stavba, a dále pozemku-parcely 232/3 o výměře 50 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Liberec, obec Liberec**, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. 13341 pro obec Liberec a katastrální území Liberec, dále ve smlouvě označované též jen jako „nemovitosti“.
- 1.2. Na pozemku č. 235 vázne **věcné břemeno** dle smlouvy V 10099/2007-505 ze dne 19. 12. 2007 pro oprávněnou nemovitost – parcelu č. parc. 234 v k.ú. Liberec, a to právo přístupu, oprav a údržby tahů telefonního připojení, které jsou vedeny budovou č.p. 150 na parcele č. 235 z Pražské ul., do telefonní ústředny v budově č.p. 525 na parcele č. 234 ve vlastnictví prodávajícího a oprávněného z věcného břemene a které je zapsáno v části C-LV č. 13341. Prodávající prohlašuje, že do dne uzavření této smlouvy sám nezřídil žádná práva třetích osob k nemovitosti dosud nezapsaná v katastru nemovitostí. Prodávající prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné závazky, dluhy, zástavní práva, jiné právní povinnosti (mimo níže uvedené uzavřené nájemní smlouvy), služebnosti nebo věcná břemena (mimo již zapsaného věcného břemene) a že v dispozici s těmito nemovitostmi není jakkoli omezen.
- 1.3. Prodávající prohlašuje, že dům disponuje řádnými a funkčními přípojkami plynu, elektřiny, vody a kanalizace a že nemá vady.
- 1.4. Prodávající prohlašuje, že původní pronajímatel, společnost Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IČO 49099451 a dále právní předchůdce prodávajícího, Severočeská vodárenská společnost a.s. IČ 490 99 469, Smlouvou o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 7. 8. 2007, ve znění Dodatku č. 5 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 3. 2012 vyslovil souhlas se stavebními úpravami pronajatých nebytových prostor nacházejících se v domě čp. 150 nájemcem Crocodile ČR, spol s.r.o. IČ 43001343 a s technickým zhodnocením v rozsahu uvedeném ve smlouvě a s jeho odepisováním nájemcem. Prodávající prohlašuje, že s výjimkou výše uvedených zhodnocení neuzavřel ani nepřevzal od předchozího vlastníka nemovitostí žádné

dohody o stavebních úpravách a technických zhodnoceních nemovitosti nájemcem a nepovolil žádné stavební úpravy a jiná technická zhodnocení pronajatých prostor nájemcem, z nichž by vyplývaly kupujícímu následné finanční povinnosti jako vlastníku domu. Prodávající prohlašuje, že žádný nájemce, a to ani bývalý nájemce, nemá pohledávku z tohoto titulu vůči vlastníku domu.

- 1.5. Kupující prohlašuje, že mu byl předán průkaz energetické náročnosti domu ze dne 26. 11. 2015 zpracovaný [REDAKCE], osvědčení v Seznamu energetických auditorů č. 080 podle ustanovení §7a) zákona č. 406/2000 Sb.
- 1.6. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti uvedené v odstavci 1.1. této kupní smlouvy prohlédl a též se seznámil s dostupnou projektovou dokumentací k domu.
- 1.7. Prodávající prohlašuje a upozorňuje kupujícího, že nebytové prostory nacházející se v nemovitosti, a to prodejna v 1 NP, kancelář v 1. NP, WC v 1. NP, spojené dvě místnosti soc. zař. v 1. NP chodby domu, prodejna galerie mezanin, sklad mezanin, sklad suterén, sklad suterén a kotelna suterén, o celkové výměře 294 m<sup>2</sup>, jsou pronajaty na dobu určitou, a to do 31. 12. 2021 Smlouvou o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 7. 8. 2007, ve znění dodatků č. 1 až č. 6, nájemci Crocodile ČR, spol s.r.o. IČ 430 01 343. Prodávající prohlašuje, že nájemce nesložil jistotu-kauci k zajištění nájemného a bankovní záruka zaplacení nájemného bylo ukončena dnem 28. 2. 2019 a tedy pronajímateli nevzniká povinnost vracet jistotu-kauci po skončení nájmu.
- 1.8. **Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví výše uvedené nemovitosti a to pozemek-parcelu č. 235 o výměře 270 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba čp. 150 – jiná stavba, a pozemek-parcelu 232/3 o výměře 50 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Liberec, obec Liberec, se všemi součástmi, veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu uvedenou v odstavci 2.1. této smlouvy.**

## 2. Cena a její splatnost

- 2.1. Kupní cena se sjednává ve výši [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE] [REDAKCE]). Kupní cena se skládá z:
  - 2.1.1. kupní ceny za pozemek-parcelu č. 235 ve výši [REDAKCE] Kč;
  - 2.1.2. kupní ceny za stavbu čp. 150 – jiná stavba na pozemku-parcele č. 235 včetně všech přípojek ve výši [REDAKCE] Kč.
  - 2.1.3. kupní ceny za pozemek-parcelu č. 232/3 ve výši [REDAKCE] Kč;
- 2.2. Celková částka kupní ceny byla kupujícím poukázána na účet notářské úschovy číslo účtu [REDAKCE] notářky v Praze, a to před podpisem této kupní smlouvy. O přijetí žádosti o zřízení účtu úschovy byl sepsán notářský záznam a notářka vydala potvrzení o složení uvedené částky do úschovy notáře. Současně s podpisem této kupní smlouvy je prodávající a kupující sepsán protokol o notářské úschově podle pravidel notářského řádu.
- 2.3. Prodávající bude kupní cena ve výši [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE] [REDAKCE]) zaplacena notářkou z částky kupní ceny složené na účet úschovy bezhotovostním převodem na účet prodávající číslo [REDAKCE] vedený u [REDAKCE], pod variabilním symbolem [REDAKCE] do pěti pracovních dnů ode dne, kdy bude notáře předložen **originál výpisu z katastru nemovitostí prokazující vznik vlastnického práva kupující k nemovitostem dle této kupní smlouvy**, z něhož bude vyplývat, že převáděné nemovitosti jsou ve výlučném

vlastnictví kupující a nebude zapsáno žádné zatížení, zástavní právo či jiné omezení (mimo zápisů učiněných na základě úkonů kupující), dále na tomto výpisu nebudou uvedeny žádné nevyřešené právní vztahy ani upozornění, že nemovitosti shora popsané jsou dotčeny změnou právních vztahů (plomba – mimo zápisů učiněných na základě úkonů kupujícího). Podrobnější podmínky výplaty kupní ceny z úschovy, avšak neodporující podmínkám uvedeným v této kupní smlouvě, mohou být sjednány ve smlouvě (protokolu) o úschově uzavřené s notářem.

- 2.4. Pokud nedojde k předložení dokumentu požadovaného dle odst. 2.3. této kupní smlouvy a v protokolu o úschově nejpozději do **31. března 2020**, vrátí notář částku v úschově nejpozději do pěti pracovních dnů po marném uplynutí této lhůty zpět kupující, a to bezhotovostním převodem na účet, který je uveden v protokolu o notářské úschově.
- 2.5. V případě vrácení kupní ceny za nemovitosti z úschovy kupující bude kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této kupní smlouvy jako celku odstoupit a smluvní strany jsou povinny si bez zbytečného odkladu vrátit navzájem poskytnutá plnění podle této kupní smlouvy, a to v plné výši.
- 2.6. Náklady na notářskou úschovu peněz ve výši vyúčtované notářem dle sazebníku notářských odměn hradí kupující. Je-li notář povinen vydat i případné úroky, potom úroky z deponované částky přísluší v plné výši za celou dobu notářské úschovy kupující v případě, že se deponovaná částka vrací dle ust. článku 2.4. této smlouvy, jinak úroky z deponované částky náleží prodávající a budou zaplacený prodávající shodně jako kupní cena dle ust. článku 2.3. na účet prodávající číslo [REDACTED] vedený u [REDACTED].

### 3. Ostatní ujednání

- 3.1. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem ve vzájemné spolupráci tyto nedostatky odstranit.
- 3.2. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení o vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitostem, zavazují se obě smluvní strany, že uzavřou do 14 dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu za stejných podmínek (zejména pokud jde o předmět kupní smlouvy, kupní cenu a způsob její úhrady), jako jsou sjednány touto kupní smlouvou, ovšem tak, aby byly vytýkané vady odstraněny. Kdyby se i poté vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí za podmínek sjednaných touto kupní smlouvou, anebo kdyby nebyl vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu proveden nejpozději do 31. března 2020, mají obě smluvní strany právo odstoupit od této kupní smlouvy a jsou povinny si bez zbytečného odkladu vrátit navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy, a to v plné výši.
- 3.3. Proávající se zavazuje, že do předání nemovitostí nebude provádět na nemovitostech žádné změny nebo úpravy nad rámec běžné a obvyklé údržby a nakládání s ní a nebude s nimi jakkoli disponovat, zatěžovat je, uzavírat ohledně prostor v nich nájemní a jiné obdobné smlouvy a jinak měnit jejich faktický a právní stav, který je popsán v této smlouvě.
- 3.4. Proávající se zavazuje předat nemovitosti kupující do patnácti pracovních dní ode dne doručení vyznění o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující. O

předání a převzetí nemovitostí, včetně veškeré technické dokumentace jež má prodávající v držení, originálů listin platné nájemní smlouvy, stavů měřidel medií vedených na prodávající a klíčů, bude sepsán písemný protokol.

- 3.5. Do dne předání nemovitostí vybírá nájemné prodávající a hradí též veškeré náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitostí. Vzájemné finanční vypořádání provedou kupující a prodávající ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitostem dle této smlouvy.
- 3.6. Veškeré nájemné a jiné plnění přijaté v souladu s ustanovením odstavce 3.5. tohoto článku ode dne právních účinků vkladu (ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy) až do dne předání nemovitostí náleží kupující. Takto přijatá plnění a nájemné se prodávající zavazuje převést do 30-ti dnů od předání nemovitostí, na účet kupující č. [REDAKCE]. V případě, že bude jakékoli plnění či nájemné uhrazeno prodávající i po dni předání nemovitostí, zavazuje se prodávající příslušnou částku převést na shora uvedený účet kupující do 15-ti pracovních dní od přijetí této částky.
- 3.7. Smluvní strany se dohodly, že veškeré stálé zálohy poskytnuté prodávající nájemcem budou vyplaceny kupující při předání a převzetí nemovitostí. Zálohy na služby inkasované od nájemce za období roku 2019 až do dne přechodu vlastnictví, tedy ke dni, kdy nastanou právní účinky rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy, vypořádá prodávající (strany kupní smlouvy za tímto účelem společně provedou odečty na měřících mediích ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad do katastru nemovitostí). Zálohy na služby uhrazené nájemcem na období následující po přechodu vlastnictví předá neprodleně po jejich obdržení prodávající kupující. Součástí předávacích podkladů bude vyúčtování-přehled nájemného a záloh za období roku 2019.
- 3.8. Nebezpečí škody na věci přechází na kupující dnem předání nemovitostí.
- 3.9. Daň z nabytí nemovitých věcí dle této smlouvy zaplatí nabyvatel-kupující.

#### 4. **Návrh na vklad**

Návrh na zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy, podepsaný prodávající a kupující, jakož i originál této kupní smlouvy, budou v den uzavření této kupní smlouvy odevzdány kupující, která podá za oba účastníky návrh na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do podatelny Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Náklady spojené s řízením o vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí zaplatí kupující.

#### 5. **Závěrečná ustanovení**

- 5.1. Jakékoli změny nebo případné dodatky této smlouvy jsou platné a účinné pouze tehdy jsou-li provedeny v písemné formě a jsou podepsány oběma účastníky této smlouvy.
- 5.2. Tato kupní smlouva má pět (5) stran a je vyhotovena v pěti (5) vyhotoveních, jedno (1) vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, jedno (1) pro účely úschovy, jedno (1) pro účely platby daně z nabytí nemovitých věcí a po jednom vyhotovení pro prodávající a kupující.

5.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto kupní smlouvu řádně přečetly, řádně porozuměly všem jejím ustanovením, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nejsou jim známy žádné okolnosti, které by vylučovaly její uzavření.

V Praze dne 19. listopadu 2019

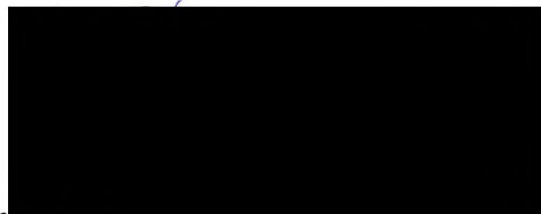
prodávající



Severočeská servisní a.s.  
Ing. Milan Kuchař,  
generální ředitel a člen představenstva

V Praze dne 19. listopadu 2019

kupující



E – Centrum a.s.  
[redacted] předseda