

## KUPNÍ SMLOUVA a DOHODA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

uzavřená podle ustanovení § 2079 a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

### SMLUVNÍ STRANY

**(1) JOP GROUP s.r.o.**

IČ: 26807581

sídlem: Pekařská 2997/36a, Předměstí, 74601 Opava

sp.zn.: C 25582 vedená u Krajského soudu v Ostravě

zastoupena: xxxxx, jednatelkou

č.ú.: xxxxx

(dále jen „**prodávající**“ či „**povinný**“)

a

**(2) Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i.**

IČ: 68081758

sídlem: Čechyňská 363/19, 602 00 Brno

zastoupena: xxxxx, ředitelem

č.ú.: xxxxx

(dále jen „**kupující**“ či „**oprávněný**“)

a

**(3) 1. opavská realitka s.r.o.**

IČ: 26854121

sídlem: Masarykova třída 353/25, Město, 746 01 Opava

sp.zn.: C 50487 vedená u Krajského soudu v Ostravě

zastoupena: xxxxx na základě plné moci

č.ú.: xxxxx, v.s. xxxxx

jako vedlejší účastník smlouvy

(dále jen „**zprostředkovatel**“)

(společně také „**smluvní strany**“)

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1** Prodávající prohlašuje, že je dle stavu zápisu v katastru nemovitostí vlastníkem **pozemku parc. č. 1524/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 393 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – Předměstí, č.p. 2997 – stavba pro administrativu; zapsaného na LV č. 3644 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro obec Opava, katastrální území Opava-Předměstí (dále jen „**nemovitosti**“, příp. „**předmět převodu**“).

### 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1** Prodávající prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v čl. 1.1 této kupní smlouvy a kupující uvedené nemovitosti od prodávajícího za podmínek stanovených touto smlouvou kupuje a přebírá do svého vlastnictví.
- 2.2** Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu a práva služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

### 3. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN A STAV PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 3.1** Prodávající prohlašuje, že:

3.1.1. ohledně předmětu převodu neučinil ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k jeho převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku;

- 3.1.2. na předmětu převodu nevážnou žádná smluvně či soudními rozhodnutími založená omezení vlastnického práva, zejména v podobě dluhů, věcného břemene, zástavního práva, práva nájmu či jiného práva či povinnosti než ta, která jsou uvedena v příslušném katastru nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy, nebo která tam zřídí sám kupující a která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon vlastnického práva;
  - 3.1.3. na předmětu převodu vážné věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a. s., jak je toto uvedeno v příslušném katastru nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy, s čímž je kupující srozuměn a souhlasí;
  - 3.1.4. ve prospěch předmětu převodu je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek p.č. 1525, jak je toto uvedeno v příslušném katastru nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy, s čímž je kupující srozuměn a souhlasí;
  - 3.1.5. ke dni uzavření této smlouvy neběží žádné spory, zejména v soudním, rozhodčím či správním řízení, vztahující se k předmětu smlouvy, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu smlouvy, a že nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo jakkoliv užívat předmět smlouvy;
  - 3.1.6. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že vůči němu neexistuje žádné vykonatelné rozhodnutí orgánu veřejné moci, z něhož by vyplývala jakákoli povinnost, jež by nebyla splněna nebo jež již není vymahatelná, ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro důvodné podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
  - 3.1.7. kupujícímu předal před uzavřením této smlouvy originál či úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, specifikované blíže v čl. 1.1 této smlouvy, či jinak splnil podmínky dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, což kupující stvrzuje svým podpisem na této smlouvě;
  - 3.1.8. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl důvodně vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy;
  - 3.1.9. k předmětu převodu nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. zejména ve smyslu ust. § 1187 občanského zákoníku nemá k předmětu převodu předkupní právo nájemce, neboť předmět převodu není pronajat.
- 3.2** Pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění prodávajícího obsažené shora v čl. 3.1 této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat buď náhradu škody a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě a/nebo bude kupující oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.
- 3.3** Kupující prohlašuje, že:
- 3.3.1. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené;
  - 3.3.2. nemá žádný závazek vůči jiné osobě, státu, finančnímu úřadu nebo jinému orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu;
  - 3.3.3. vůči němu nebylo zahájeno insolvenční řízení.
- 3.4** Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění kupujícího obsažené shora v čl. 3.3 této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, bude prodávající oprávněn vůči kupujícímu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními kupujícího a/nebo bude prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.
- 3.5** Kupující prohlašuje, že si předmět převodu dobře prohlédl na místě samém a že je mu jeho faktický i právní stav dobře známa.
- 4. KUPNÍ CENA**
- 4.1** Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu kupní cenu v celkové výši **5.591.140,- Kč** (slovy: pět milionů pětsetdevadesátjedenatisícstočtyřicet korun českých).
- 4.2** Část kupní ceny ve výši **50.000,- Kč** byla kupujícím složena na účet zprostředkovatele, coby rezervační záloha, před podpisem této smlouvy, což zprostředkovatel podpisem této smlouvy potvrzuje. Tato rezervační záloha bude zprostředkovatelem zaslána na oddělený a samostatný účet advokátní úschovy č. xxxxx (dále jen „účet advokátní úschovy“) Mgr. Martina Sýkory, advokáta, IČ: 73735558, sídlem: Sadová 171/40, 746 01 Opava (dále jen „advokátní kancelář“), a to na základě Smlouvy o advokátní úschově

finančních prostředků, uzavřené mezi kupujícím, prodávajícím, zprostředkovatelem a advokátní kanceláří (dále jen „smlouva o advokátní úschově“), a to do 3 pracovních dnů ode dne podpisu smlouvy o advokátní úschově.

**4.3** Zbývající část kupní ceny ve výši **5.541.140,- Kč** bude kupujícím uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího za podmínek sjednaných ve smlouvě o advokátní úschově na účet advokátní úschovy, nejpozději do 15.8.2020.

**4.4** Kupní cena složená do advokátní úschovy bude z advokátní úschovy vyplacena za podmínek stanovených smlouvou o advokátní úschově.

## **5. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

**5.1** Kupující nabyde vlastnické právo k nemovitostem vkladem práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

**5.2** Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu podá k příslušnému katastrálnímu úřadu zprostředkovatel do 3 pracovních dnů od složení části kupní ceny dle čl. 4.3 této smlouvy na účet advokátní úschovy. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost.

**5.3** V případě, že dojde k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž důvodem zamítnutí návrhu na vklad budou vady kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít do 30-ti dnů ode dne právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu v závislosti na právní povaze vady novou kupní smlouvou, a to na výzvu kterékoliv ze smluvních stran. V nové kupní smlouvě budou vady vytýkané katastrálním úřadem odstraněny a původní kupní smlouva bude zrušena s tím, že bezvadná ustanovení původní kupní smlouvy budou beze změn transformována do kupní smlouvy nové.

## **6. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU**

**6.1** Smluvní strany se dohodly, že předání předmětu převodu bude provedeno nejpozději do 5-ti dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu na příslušném katastru nemovitostí. Při předání předmětu převodu bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména stav měřidel energií k datu předání.

**6.2** V období od právních účinků vkladu vlastnického práva kupujícího do doby řádného a včasného předání ve výše uvedeném termínu je prodávající oprávněn užívat převáděné nemovité věci na základě této smlouvy, a to toliko za náklady s jejich užíváním spojené.

**6.3** Proávající se zavazuje, že do dne předání předmětu převodu bude zajišťovat běžnou údržbu předmětu převodu a nebude na něm provádět žádné stavební úpravy a opravy nad rámec běžné údržby. Proávající dále prohlašuje, že ke dni předání předmětu převodu na tomto nebudou váznout jakékoliv dluhy či nedoplatky na dodávkách energií a služeb s předmětem převodu spojených.

**6.4** Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupujícího dnem předání předmětu převodu s tím, že týž den přechází na kupujícího odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem převodu.

## **7. ÚHRADA DANÍ A POPLATKŮ**

**7.1** Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující. Kupující je povinen podat nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude proveden vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a tuto daň řádně a včas uhradit.

**7.2** Náklady spojené se sepsáním této smlouvy a smlouvy o advokátní úschově ponese zprostředkovatel. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu vlastnického práva a další související správní poplatky ponese kupující.

## **8. ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI**

**8.1** Povinný prohlašuje, že je dle stavu zápisu v katastru nemovitostí rovněž vlastníkem pozemku parc. č. 1524/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 409 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba – Předměstí, č.p. 197 – objekt k bydlení; zapsaného na LV č. 3644 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro obec Opava, katastrální území Opava-Předměstí.

**8.2** Povinný tímto zřizuje ve prospěch pozemku parc. č. 1524/2 blíže specifikovaného v čl. 1.1 této smlouvy (dále také jen "panující pozemek"), služebnost stezky a cesty ve smyslu § 1274 a § 1276 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to na pozemku parc. č. 1524/1 blíže specifikovaného v čl. 8.1. této

smlouvy (dále také jen "služebný pozemek"), a to v rozsahu vyznačeném na základě geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 5776-65/2020 zhotoveného Petrem Jarošem, zeměměřičské práce, sídlem: U Potoka 114, 747 35 Hněvošice, ověřeného dne 9.7.2020 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Rudolfem Ťaptuchem pod č. 76/2020 (dále také jen „**Geometrický plán**“). Souhlas Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj – KP Opava s očíslováním parcel byl potvrzen xxxxx pod č. PGP 1336/2020-806. Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této kupní smlouvy a je její nedílnou součástí.

- 8.3** Právo odpovídající zřizované služebnosti je spojeno s vlastnictvím panujícího pozemku a jako takové přechází s vlastnictvím panujícího pozemku na každého dalšího nabyvatele.
- 8.4** Služebnost stezky a cesty se zřizuje bezplatně.
- 8.5** Vlastník panujícího pozemku se zavazuje poměrně přispívat k udržování cesty.
- 8.6** Vlastník panujícího pozemku ponese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Bude-li užívat věc i ten, kdo je služebností obtížen, tedy povinný ze služebnosti, je povinen na náklad poměrně přispívat.
- 8.7** Smluvní strany berou na vědomí, že ke vzniku věcného břemene služebnosti je třeba rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Služebnost dle této smlouvy vznikne zápisem do veřejného seznamu.

## **9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 9.1** Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) exemplářích, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků smlouvy a jedno vyhotovení, na kterém budou podpisy ověřeny, bude přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení smlouvy, na kterém budou podpisy ověřeny, bude společně s návrhem na vklad po podpisu této smlouvy uloženo do úschovy ke zprostředkovateli, a to do doby podání na příslušný Katastrální úřad dle čl. 5.2 této smlouvy.
- 9.2** Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech vč. vedlejších ujednání, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- 9.3** Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.
- 9.4** V případě, kdy s ohledem na současné šíření onemocnění COVID-19 dojde k uzavření bank, stavebních spořitelen a/nebo katastrálních úřadů, případně dojde k dalšímu omezení volného pohybu osob a z toho důvodu smluvní strany nebudou moci ani při vynaložení dostatečného úsilí plnit své povinnosti z této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že veškeré lhůty a termíny uvedené v této smlouvě se prodlužují o dobu, po kterou nebude možné z výše uvedených důvodů (uzavření bank, katastrálních úřadů, omezení volného pohybu osob) plnit povinnosti z této smlouvy.
- 9.5** 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, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Opavě dne 4. 8. 2020

*Příloha č. 1: Geometrický plán č. 5776-65/2020*

Prodávající a povinný:

Kupující a oprávněný:

.....  
za **JOP GROUP s.r.o.**  
xxxxx, jednatelka

.....  
za **Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i.**  
xxxxx, ředitel

Zprostředkovatel:

.....  
za **1. opavská realitka s.r.o.**  
xxxxx, v plné moci