

Příloha 2
Vzor Kupní smlouvy

KUPNÍ SMLOUVA
(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

- (1) **Výzkumný ústav zemědělské techniky, v.v.i.**, IČO: 00027031, se sídlem Drnovská 507/73, 161 00 Praha 6 – Ruzyně, veřejná výzkumná instituce zastoupená Ing. Antonínem Machálkem, CSc., ředitelem

(dále jen „**Prodávající**“)

a

- (2) **Neocity 17, s.r.o.**, IČO: 10679090, se sídlem Jankovcova 1603/47a, 170 00 Praha 7 – Holešovice, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 346463, zastoupená Odedem Berem, jednatelem

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

1. PŘEVOD POZEMKU

- 1.1 Prodávající tímto Kupujícímu prodává za podmínek uvedených v této Smlouvě pozemek parc. č. 740/26 v katastrálním území Zličín, obci Praha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 3044 pro výše uvedené katastrální území (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.2 Kupující tímto kupuje Pozemek od Prodávajícího a zavazuje se, že za podmínek uvedených v této Smlouvě zaplatí Prodávajícímu kupní cenu Pozemku stanovenou v článku 2.1 této Smlouvy.
- 1.3 Prodávající prodává Pozemek včetně všech jeho součástí a příslušenství a Kupující ho za podmínek uvedených v této Smlouvě kupuje a přijímá Pozemek do svého výlučného vlastnictví ve stavu existujícím ke dni uzavření této Smlouvy.

2. KUPNÍ CENA

- 2.1 Prodávající a Kupující ujednali, že kupní cena Pozemku činí [•] Kč (slovy: [•] korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**Kupní cena**“). Výše Kupní ceny byla stanovena na základě znaleckého posudku č. [•] ze dne [•], který zpracoval [•], se sídlem [•], pod číslem [•] znaleckého deníku.
- 2.2 Společně s Kupní cenou je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.

- 2.3 Smluvní strany prohlašují, že Kupní cena byla před uzavřením této Smlouvy Kupujícím složena notářské úschovy JUDr. Jana Krůty, notáře, se sídlem U Průhonu 1588/11a, 170 00 Praha 7 – Holešovice (dále jen „**Notář**“), a to na základě protokolu o notářské úschově ze dne [•] sepsaného Notářem za účasti Prodávajícího a Kupujícího (dále jen „**Protokol**“).
- 2.4 Notář převede Kupní cenu na účet Prodávajícího č. [•] vedený u [•] do pěti (5) pracovních dnů poté, co Prodávající nebo Kupující předloží Notáři originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu či částečného výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Pozemku, na němž bude Kupující uveden jako výlučný vlastník Pozemku a který nebude v částech B1, C a D obsahovat žádné zápisy, a na kterém nebudou uvedeny žádné poznámky, plomby či upozornění ve smyslu § 21 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění, s výjimkou:
- (a) služebnosti stezky a cesty ve prospěch pozemků parc. č. 738/7, 734/15, 740/41, 740/42 a 740/43 v katastrálním území Zličín, obci Praze (či pouze některého z uvedených pozemků) k tíži Pozemku, zapsané do katastru nemovitostí v řízení vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pod č.j. [•];
 - (b) služebností inženýrské sítě zřízených na základě smlouvy o zřízení služebnosti ze dne [•] uzavřené mezi Prodávajícím jako povinným, Jiřím Schwarzem, [REDACTED], a Renátou Schwarzovou, [REDACTED], jako oprávněnými a Kupujícím jako budoucím kupujícím ze dne [•], zapsaných do katastru nemovitostí v řízení vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pod č.j. [•]; a
 - (c) Služebnosti zřízené na základě této Smlouvy;
 - (d) zápisů souvisejících s osobou Kupujícího nebo vzniklých v důsledku jednání Kupujícího.
- 2.5 Další podmínky úschovy Kupní ceny jsou stanoveny v Protokolu.

3. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

- 3.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že veškerá následující prohlášení jsou ke dni uzavření této Smlouvy platná a pravdivá:
- (a) Prodávající není v úpadku ani mu úpadek nehrozí, proti Prodávajícímu nebyl podán insolvenční návrh ani zahájeno insolvenční řízení;
 - (b) Prodávající je v plném rozsahu oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a získal veškeré souhlasy nezbytné k uzavření této Smlouvy a následnému plnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy;
 - (c) tato Smlouva zakládá platné a vymahatelné závazky Prodávajícího, které nejsou v rozporu s jakýmkoliv jiným zákonným nebo smluvním závazkem Prodávajícího;

- (d) Prodávající nemá žádné neuhrazené splatné závazky či daňové nedoplatky, které by mohly vést k poškození Pozemku nebo které by omezovaly právo Prodávajícího převést Pozemek, ani vůči Prodávajícímu nebylo vydáno žádné rozhodnutí, na jehož základě by mohl být Pozemek poškozen;
 - (e) proti Prodávajícímu není veden výkon rozhodnutí, exekuce ani daňová exekuce;
 - (f) uzavření této Smlouvy nepovede k úpadku Prodávajícího;
 - (g) Prodávající neuzavírá tuto Smlouvu v úmyslu zkrátit prodejem Pozemku uspokojení svých věřitelů;
 - (h) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Pozemku;
 - (i) na Pozemku ani jakékoliv její části nevážnou žádné závady, Pozemek nemá žádné právní vady, není zatížen žádnými zástavními právy, věcnými břemeny ani jinými právy třetích osob, ať již věcnými či závazkovými, s výjimkou práv třetích osob uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí, který je obsažen v **příloze 1** této Smlouvy, a (ii) případných věcných břemen a jiných obdobných omezení vzniklých ze zákona, která se nezapisují do katastru nemovitostí;
 - (j) neexistují žádná práva týkající se kterékoli z Pozemku, která podléhají zápisu do katastru nemovitostí a která by ke dni uzavření této Smlouvy nebyla zapsána v katastru nemovitostí;
 - (k) Prodávající neuzavřel žádné smlouvy týkající se Pozemku, které by ke dni uzavření této Smlouvy nebyly splněny či ukončeny;
 - (l) neexistují žádné smlouvy, rozhodnutí či opatření, která by bránily v nakládání s Pozemkem;
 - (m) Pozemek není předmětem žádných sporů, nevyřešených právních vztahů, soudních, rozhodčích, správních ani jiných řízení, a Prodávajícímu není známo, že by uplatnění takových nároků či zahájení takových řízení hrozilo;
 - (n) Prodávající si není vědom žádných skutečností, v jejichž důsledku by se Kupující nestal vlastníkem Pozemku;
 - (o) žádná třetí osoba neuplatňuje ve vztahu k žádné z Pozemku jakákoliv práva či jakékoliv nároky;
 - (p) Pozemek není předmětem nevyřešených restitučních nároků;
 - (q) na Pozemku se nenachází žádná kontaminace ani ekologická zátěž.
- 3.2 Prodávající dále prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že veškeré informace týkající se Pozemku, které Prodávající poskytl Kupujícímu v souvislosti s jednáním o uzavření této Smlouvy, jsou pravdivé, správné a úplné a odpovídají současné situaci Pozemku.
- 3.3 Prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení Prodávajícího uvedená v článcích 3.1 a 3.2 této Smlouvy (společně dále jen „**Prohlášení Prodávajícího**“) byla platná a pravdivá ke dni uzavření této Smlouvy a zůstala platná a pravdivá po celou dobu od uzavření této Smlouvy až do okamžiku zápisu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku do katastru nemovitostí.

- 3.4 Nepravdivost nebo neúplnost kteréhokoliv z Prohlášení Prodávajícího je podstatným porušením smluvní povinnosti bez ohledu na zavinění Prodávajícího a zakládá odpovědnost Prodávajícího za škodu a jinou újmu způsobenou Kupujícímu v souvislosti s takovým porušením smluvní povinnosti.
- 3.5 Pokud kdykoliv po uzavření této Smlouvy vyjde najevo, že kterékoli z Prohlášení Prodávajícího nebylo ke kterémukoli okamžiku od uzavření této Smlouvy až do okamžiku zápisu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku do katastru nemovitostí platné nebo pravdivé, zavazuje se Prodávající na vlastní riziko a náklady zajistit stav, který by existoval, pokud by veškerá Prohlášení Prodávajícího byla platná a pravdivá, a to do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy Kupujícího.
- 3.6 Tento článek 3 představuje samostatnou úpravu odpovědnosti za škodu a nevylučuje uplatnění práv z vad Pozemku. Ustanovení zákona o právech z vadného plnění, včetně zejména § 1917, § 1921, § 1922, § 2103, § 2104 a § 2112 občanského zákoníku, se na postup podle tohoto článku 3 nepoužijí. Kupující je oprávněn požadovat náhradu škody a jiné újmy na základě tohoto článku 3 v plné výši i v případě, že by byl oprávněn uplatňovat práva z vadného plnění. Smluvní strany vylučují použití § 1925 občanského zákoníku v právních vztazích vyplývajících z této Smlouvy.

4. ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

- 4.1 Kupující tímto zřizuje k tíži Pozemku a ve prospěch pozemků parc. č. 1337/80 a 1435 v katastrálním území Řepy, obci Praze (společně dále jen „**Panující pozemky**“) služebnost stezky a cesty (dále jen „**Služebnost**“), která spočívá v právu Prodávajícího a každého dalšího vlastníka Panujících pozemků:
- (a) chodit po Pozemku a dopravovat se po něm lidskou silou;
 - (b) jezdit přes Pozemek jakýmikoli vozidly.
- 4.2 Prodávající práva odpovídající Služebnosti přijímá a Kupující se zavazuje výkon práv odpovídajících Služebnosti v rozsahu uvedeném v této Smlouvě strpět.
- 4.3 Práva a povinnosti ze Služebnosti přecházejí na každého dalšího vlastníka Pozemku a na každého dalšího vlastníka každého z Panujících pozemků.
- 4.4 Kupující se zavazuje při výkonu práv Prodávajícího odpovídajících Služebnosti zdržet se jakékoliv činnosti, která by výkon práv Prodávajícího vyplývajících z této Smlouvy znemožňovala.
- 4.5 Prodávající je povinen při výkonu práv odpovídajících Služebnosti co nejméně zasahovat do práv Kupujícího jako vlastníka Pozemku a dalšího uživatele Pozemku, co nejméně šetřit majetek Kupujícího a co nejméně omezovat osoby užívající Pozemek.
- 4.6 Služebnost vzniká vkladem práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí.
- 4.7 Služebnost se zřizuje na dobu určitou, a to do doby převodu komunikace vybudované na Pozemku do vlastnictví hl.m. Prahy. Prodávající je povinen poskytnout Kupujícímu na jeho požádání součinnost nezbytnou k výmazu Služebnosti z katastru nemovitostí.
- 4.8 Prodávající se zavazuje uhradit Kupujícímu za zřízení Služebnosti úplatu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen

„Úplata“). Prodávající je povinen společně s Úplatou uhradit Kupujícímu daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.

- 4.9 Smluvní strany jsou oprávněny započíst Úplatu proti Kupní ceně na základě vzájemné dohody stanovené v Protokolu.
- 4.10 Prodávající je povinen uhradit Kupujícímu Úplatu do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet Kupujícího č. [•] vedený u [•].
- 4.11 Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem, kdy bude Kupujícímu doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu Služebnosti do katastru nemovitostí.

5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 5.1 Smluvní strany ujednaly, že Kupující nepřejímá žádné závady vážnoucí na Pozemku s výjimkou:
 - (a) práv třetích osob uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí týkající se Pozemku, který je obsažen v **příloze 1** této Smlouvy;
 - (b) práv odpovídajících Služebnosti zřízených na základě této Smlouvy; a
 - (c) žádná práva vyplývající z jakýchkoli smluv nebo dohod souvisejících s Pozemkem, s výjimkou práv a povinností vyplývajících ze smluv, které byly Kupujícímu postoupeny samostatnými právními jednáními.
- 5.2 Smluvní strany ujednaly, že návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího a práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí, který byl podepsán oběma Smluvními stranami v den uzavření této Smlouvy, bude Kupujícím společně s jedním (1) stejnopisem této Smlouvy předložen katastrálnímu úřadu do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Poplatek za vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí hradí Kupující.
- 5.3 V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad podle této Smlouvy nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva a práva odpovídajícího Služebnosti zastaví, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněnými nedostatky, splňující zákonné požadavky na vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího Služebnosti. Totéž platí v případě, že na výzvu katastrálního úřadu bude třeba tuto Smlouvu či návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího a práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí náležitě doplnit.
- 5.4 Prodávající je povinen odevzdat Pozemek Kupujícímu do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy. O předání Pozemku bude Smluvními stranami sepsán zápis.
- 5.5 Nebezpečí škody na Pozemku přechází na Kupujícího okamžikem předání Pozemku.
- 5.6 Náklady spojené s vlastnictvím Pozemku nese Prodávající až do okamžiku odevzdání Pozemku Kupujícímu. Uhradí-li Kupující jakékoliv náklady spojené s vlastnictvím Po-

zemku, které podle předchozí věty nese Prodávající, je Prodávající povinen takové náklady uhradit Kupujícímu do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy Kupujícího.

- 5.7 Kupující prohlašuje, že není osobou, na niž by se vztahovaly (i) sankční režimy zavedené Evropskou unií na základě nařízení Rady (EU) č. 269/2014 o omezujících opatřeních vzhledem k činnostem narušujícím nebo ohrožujícím územní celistvost, svrchovanost a nezávislost Ukrajiny a nařízení Rady (EU) č. 208/2014 o omezujících opatřeních vůči některým osobám, subjektům a orgánům vzhledem k situaci na Ukrajině, stejně jako na základě nařízení Rady (ES) č. 765/2006 o omezujících opatřeních vůči prezidentu Lukašenkovi a některým představitelům Běloruska, a dále (ii) české právní předpisy, zejména zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, v platném znění, navazující na nařízení EU uvedená v tomto odstavci.
- 5.8 Kupující se zavazuje udržovat prohlášení podle předchozího článku 5.7 v pravdivosti a platnosti po dobu účinnosti této Smlouvy.
- 5.9 Vyjde-li najevo, že kterékoliv z prohlášení Kupujícího uvedených v článku 5.7 je nepravdivé, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

6. Odstoupení

- 6.1 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je možné pouze z důvodů a v případech výslovně uvedených v této Smlouvě. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 1977, § 1978, § 1979, § 2002, § 2003 odst. 2, § 2004 odst. 2 a § 2004 odst. 3 občanského zákoníku v právních vztazích vyplývajících z této Smlouvy.
- 6.2 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:
- (a) bude rozhodnuto o likvidaci Kupujícího, Kupující podá insolvenční návrh jako dlužník nebo bude rozhodnuto o úpadku Kupujícího a příslušné rozhodnutí nabude právní moci;
 - (b) Kupní cena nebude uvolněna z notářské úschovy v souladu s článkem 2.4 této Smlouvy ani do [•];
 - (c) právo odpovídající Služebnosti ve prospěch Prodávajícího nebude zapsáno do katastru nemovitostí do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 6.3 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:
- (a) bude rozhodnuto o likvidaci Prodávajícího, Prodávající podá insolvenční návrh jako dlužník nebo bude rozhodnuto o úpadku Prodávajícího a příslušné rozhodnutí nabude právní moci;
 - (b) kterékoli z Prohlášení Prodávajícího se ukáže být v podstatném ohledu nepravdivé, pokud Prodávající na vlastní riziko a náklady nezajistí stav, který by existoval, pokud by veškerá Prohlášení Prodávajícího byla platná a pravdivá, do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího;

- (c) vlastnické právo Kupujícího k Pozemku nebude zapsáno do katastru nemovitostí do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 6.4 Odstoupení na základě článků 6.2 písm. (a) a 6.3 písm. (a) této Smlouvy je možné pouze v případě, že příslušné události, které jsou důvodem pro odstoupení, nastanou před provedením vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku a práva odpovídajícího Služebnosti Prodávajícího do katastru nemovitostí.
- 6.5 Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno v písemné formě, jinak je takové odstoupení neplatné.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle článku 7.2 této Smlouvy.
- 7.2 Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle předchozí věty zajistí Prodávající ve lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 7.3 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 7.4 Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla možnost ovlivnit znění základních podmínek této Smlouvy.
- 7.5 Tuto Smlouvu lze změnit nebo zrušit pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě. Písemná forma je nezbytná i k dohodě o zániku závazků vzniklých na základě této Smlouvy.
- 7.6 V právních poměrech vyplývajících z této Smlouvy mají ustanovení zákona, která nemají donucující účinky, přednost před obchodními zvyklostmi.
- 7.7 Smluvní strany prohlašují, že splnění povinností z této Smlouvy nemá sloužit zájmům žádné třetí osoby. Žádná ze Smluvních stran není povinna nahradit třetí osobě škodu vzniklou z porušení povinností z této Smlouvy.
- 7.8 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany postoupit tuto Smlouvu, postoupit práva či převést povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou, a to ani částečně.
- 7.9 Pokud by se některé ustanovení této Smlouvy stalo neplatným nebo neúčinným v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů, zavazují se Smluvní strany, že toto neplatné ustanovení nahradí platným ustanovením, které je v největším možném souladu s původním záměrem Smluvních stran. Ostatní ustanovení této dohody zůstávají v platnosti, pokud nejsou v rozporu s účelem této Smlouvy a mohou být od zbytku Smlouvy oddělena.

- 7.10 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou Smluvních stran.
- 7.11 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, považují ji za jasnou a srozumitelnou a souhlasí s jejím obsahem.
- 7.12 Přílohou a nedílnou součástí této Smlouvy je výpis z katastru nemovitostí týkající se Pozemku.
- 7.13 Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad vlastnického práva Kupujícího a práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí.

V Praze dne _____

Výzkumný ústav zemědělské techniky, v.v.i.
Ing. Antonín Machálek, CSc.
ředitel

Neocity 17, s.r.o.
Oded Ber
jednatel

Příloha 1
Výpis z katastru nemovitostí týkající se Pozemku