



KUPNÍ SMLOUVA

O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITÉ VĚCI

Smluvní strany:

Jitka Rytířová

trvale bytem Polní č.p. 241, 382 03 Křemže

(dále jen „**Strana prodávající**“) na straně jedné

a

Městys Křemže

IČ: 00245950

se sídlem Náměstí č.p. 35, 382 03 Křemže
zastoupena Ing. Josefem Troupem, starostou

(dále jen „**Strana kupující**“) na straně druhé

a

uzavírají tuto kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovité věci dle § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů:

1. Předmět převodu

1.1 Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem:

- pozemku **parc. č. 328/2** druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba **Křemže č.p. 3**, způsob využití **víceúčelová** (dále též jen „**Dům**“),

to vše v k.ú. Křemže, obec Křemže, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, na LV č. 1095 to vše dále jen „**Předmět převodu**“.

2. Předmět smlouvy

- 2.1 Strana prodávající prodává Předmět převodu popsany v čl. 1. této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství Straně kupující za podmínek dále stanovených touto smlouvou a zavazuje se, že umožní Straně kupující nabýt vlastnické právo k Předmětu převodu.
- 2.2 Strana kupující prohlašuje, že Předmět převodu popsany v čl. 1. této smlouvy včetně všech jeho součástí a příslušenství od Strany prodávající kupuje, přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se zaplatit sjednanou kupní cenu.

3. Prohlášení smluvních stran

3.1 Strana prodávající prohlašuje, že:

- a) jí nejsou známy žádné právní vady Předmětu převodu;
- b) na Předmětu převodu neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádná zástavní práva, reálná břemena, služebnosti, předkupní práva, práva nájmu, ani jiná práva třetích osob, která by bránila či omezovala výkon vlastnického práva k Předmětu převodu vyjma práv, která by byla výslovně uvedena v této smlouvě;

- c) ve věci právně související s Předmětem převodu není vedeno soudní ani jiné řízení, které by dispozicí s Předmětem převodu jakkoli ovlivňovalo či omezovalo, popřípadě soudní ani jiné řízení, které by se Předmětu převodu jakkoli právně dotýkalo;
- d) jí nejsou známy žádné podstatné věcné vady Předmětu převodu;
- e) není proti ní vedeno insolvenční řízení ani se nenachází v takové situaci, kdy by tato skutečnost hrozila;
- f) nebyla k vymození pohledávky za ní nařízena exekuce, či soudní výkon rozhodnutí, ani se nenachází v takové situaci, kdy by takováto skutečnost hrozila;
- g) není v prodlení s plněním svých daňových povinností ani jiných veřejných odvodů.

3.2 Strana kupující prohlašuje, že:

- a) proti ní není vedeno insolvenční řízení ani se nenachází v takové situaci, kdy by tato skutečnost hrozila;
- b) nebyla k vymození pohledávky za ní nařízena exekuce, či soudní výkon rozhodnutí, ani se nenachází v takové situaci, kdy by takováto skutečnost hrozila;
- c) není v prodlení s plněním svých daňových povinností ani jiných veřejných odvodů;
- d) je jí znám současný věcný stav Předmětu převodu v podstatných ohledech a neshledala na něm žádné zjevné vady; Předmět převodu si řádně prohlédla a je jí znám stavebně technický stav nemovitosti včetně skutečnosti, že Předmět převodu vyžaduje rekonstrukci.
- e) Předmět převodu přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází.
- f) Kupující s odvoláním na odst.2 §1916 obč. zákoníku č.89/2012 Sb. se výslovně svým podpisem na této kupní smlouvě vzdává práva z vadného plnění stavebně technických vad předmětu převodu.
- g) Koupě Předmětu převodu specifikovaného v článku 1. této smlouvy byl schválen zastupitelstvem Městysy Křemže dne 28.3. 2023, č. usn. 140/3/2023.

3.3 Strana prodávající se zavazuje, že od uzavření této smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí neuzavře jakékoliv smlouvy, jimiž by Předmět převodu zcizovala, zatěžovala nebo omezovala jeho užívání, neprovede stavební úpravy bez písemného souhlasu Strany kupující a neučiní nic, čím by zhoršovala stav Předmětu převodu.

3.4 Strana prodávající i Strana kupující se zavazují zajistit, aby prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku smlouvy byla platná, pravdivá a úplná nejméně do doby vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující.

3.5 V případě, že se některé tvrzení Strany prodávající či Strany kupující uvedené v čl. 3. této smlouvy ukáže jako nepravdivé v podstatném ohledu a přes písemnou výzvu druhé strany nebude odstraněn závadný stav ani ve lhůtě třiceti (30) dnů, je takovéto porušení smluvní povinnosti důvodem pro odstoupení od této smlouvy ze strany poškozené s právními účinky k okamžiku doručení písemného oznámení o odstoupení druhé straně. Poškozená strana má rovněž právo na náhradu veškeré škody, která jí v souvislosti s uvedením nepravdivého prohlášení prokazatelně vznikne.

3.6 Vzhledem k tomu, že smlouva podléhá zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv), dohodly se smluvní strany, že **Strana kupující** se zavazuje zajistit uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv).

4. Platební podmínky

- 4.1 Strana prodávající a Strana kupující se dohodly, že kupní cena za Předmět převodu dle čl. 1. této smlouvy činí **5 250 000,-- Kč (slovy: pět milionů dvěstě padesát tisíc korun českých)** (dále též „**kupní cena**“). Tato kupní cena je konečná.
- 4.2 Kupní cenu v plné výši **5 250 000,-- Kč (slovy: pět milionů dvěstě padesát tisíc korun českých)** se Strana kupující zavazuje složit do advokátní úschovy **Mgr. Libora Nádravského, advokáta**, AK Nádravský & syn, se sídlem Husova tř. 1633/40, 370 05 České Budějovice 2, IČ 625 38 039, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 08099 (dále jen „**Schovatel**“), bankovním převodem na **č.ú. 2021227609/8040, VS: 323**, vedený u **Oberbank AG pobočka Česká Republika**, a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů** ode dne uzavření této smlouvy. Nebude-li tato část kupní ceny připsána na účet Schovatele nejpozději ve stanovené lhůtě, je Strana prodávající oprávněna odstoupit od této smlouvy.
- 4.3 O podmínkách úschovy byla mezi Stranou prodávající, Stranou kupující a Schovatelem sepsána samostatná smlouva, podle které vyplatí Schovatel z úschovy složené finanční prostředky v celkové výši **5 250 000,-- Kč (slovy: pět milionů dvěstě padesát tisíc korun českých)** a to následovně :
- Část sjednané kupní ceny ve výši 2 500 000,--Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých) na účet určený Stranou prodávající, č. ú. 235652185/0300 vedený u Československé obchodní banky a.s., a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po jejich připsání na účet schovatele a zároveň poté, co mu bude předložen výpis z příslušného listu vlastnictví pro katastrální území Křemže, obec Křemže, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, ve kterém bude v části A jako vlastník Předmětu převodu uvedena Strana kupující, v části B bude uveden Předmět převodu a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva vyjma případných omezení založených právním jednáním Strany kupující či z důvodu spočívajícím na Straně kupující.
 - Část sjednané kupní ceny ve výši 2 500 000,--Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých) na účet určený Stranou prodávající, č. ú. 1549672124/2700 vedený u UniCredit Bank a.s., a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po jejich připsání na účet schovatele a zároveň poté, co mu bude předložen výpis z příslušného listu vlastnictví pro katastrální území Křemže, obec Křemže, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, ve kterém bude v části A jako vlastník Předmětu převodu uvedena Strana kupující, v části B bude uveden Předmět převodu a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva vyjma případných omezení založených právním jednáním Strany kupující či z důvodu spočívajícím na Straně kupující.
 - Část sjednané kupní ceny ve výši 250 000,--Kč (slovy: dvěstě padesát tisíc korun českých) na účet určený Stranou prodávající, č. ú. 86-8642550297/0100 vedený u Komerční banky a.s., a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po jejich připsání na účet schovatele a zároveň poté, co mu bude předložen výpis z příslušného listu vlastnictví pro katastrální území Křemže, obec Křemže, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, ve kterém bude v části A jako vlastník Předmětu převodu uvedena Strana kupující, v části B bude uveden Předmět převodu a části C a D budou bez zápisu omezení vlastnického práva vyjma případných omezení založených právním jednáním Strany kupující či z důvodu spočívajícím na Straně kupující.
- 4.4 Tímto bude kupní cena zcela a beze zbytku vyrovnána a smluvní strany výslovně prohlašují, že s tímto způsobem vypořádání kupní ceny souhlasí.
- 4.5 V případě, že podmínky pro vyplacení části kupní ceny dle čl. 4. této smlouvy z úschovy Zprostředkovatele nebudou splněny ani do šesti (6) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.
- 4.6 Smluvní strany se dohodly, že veškeré finanční transakce dle této smlouvy budou probíhat výhradně bezhotovostním platebním stykem.

5. Převod vlastnického práva

- 5.1 Vlastnické právo k Předmětu převodu podle této smlouvy nabývá Strana kupující se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně k okamžiku, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.2 Smluvní strany pověřují Schovatele, aby podal návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy dojde ke složení částky dle čl. 4.2 této smlouvy do úschovy Schovatele. Do tohoto okamžiku zůstane jedno (1) vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy Strany prodávající a Strany kupující určené pro katastr nemovitostí, jakož i návrh na její vklad, v úschově Schovatele.
- 5.3 Pokud katastrální úřad vyžádá od účastníků doplnění návrhu, jsou smluvní strany povinny poskytnout si součinnost při řešení této situace, zejména jsou povinny na výzvu katastrálního úřadu v jím stanoveném termínu doplnit listiny nebo předložit požadované listiny.
- 5.4 Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít do čtrnácti (14) dnů ode dne pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou sjednány touto smlouvou tak, aby byly vytýkané vady odstraněny. Kdyby i poté se vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí za podmínek stanovených touto smlouvou a které by nebylo možné odstranit, mají Strana kupující i Strana prodávající právo odstoupit od této smlouvy.
- 5.5 V případě, že Strana prodávající nebo Strana kupující nesplní řádně a včas svoji povinnost stanovenou v čl. 5.3 nebo čl. 5.4 této smlouvy, zavazuje se uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě pěti (5) dnů ode dne doručení písemné výzvy druhé smluvní strany k úhradě smluvní pokuty. Tím není dotčen nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

6. Další ujednání

- 6.1 Strana prodávající prohlašuje, že veškeré platby související s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu, byly a jsou řádně hrazeny.
- 6.2 Strana prodávající se zavazuje poskytnout Straně kupující veškerou součinnost nutnou k převedení přípojek energií na Stranu kupující, a to co nejdříve po předání Předmětu převodu. Převod energií příslušným dodavatelům oznámí Strana kupující.
- 6.3 Strana prodávající se zavazuje uhradit Straně kupující všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které bude případně nucena zaplatit. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu převodu vztahující se k období přede dnem jeho předání, které jí budou případně vyplaceny.
- 6.4 Strana prodávající se zavazuje Předmět převodu předat Straně kupující nejpozději do **čtrnácti (14) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí**. O předání a převzetí Předmětu převodu jsou smluvní strany povinny sepsat předávací protokol.
- 6.5 Pro případ prodlení Strany prodávající s předáním Předmětu převodu a pro případ prodlení Strany kupující s převzetím Předmětu převodu si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení.
- 6.6 Strana prodávající se zavazuje až do dne předání Předmětu převodu Straně kupující řádně pečovat o Předmět převodu a zdržet se všeho, čím by se mohl stav Předmětu převodu zhoršit nebo čím by mohla být snížena jeho hodnota.

- 6.7 Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s Předmětem převodu, přechází na Stranu kupující předáním Předmětu převodu.
- 6.8 Strana prodávající je povinna příslušně ohlašově ohlásit změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa Předmětu převodu vedena jako místo trvalého pobytu Strany prodávající, a to ke dni předání Předmětu převodu. Strana prodávající se zavazuje zajistit, aby ke dni předání Předmětu převodu na adrese Předmětu převodu žádná třetí osoba, které k tomu Strana prodávající udělila souhlas, neměla hlášeno trvalé nebo přechodné bydliště, místo podnikání nebo sídlo. Ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je Strana kupující oprávněna bez omezení využívat adresu Předmětu převodu jako adresu trvalého či přechodného bydliště, místa podnikání či sídla, a to jak vlastního, tak i dalších osob, kterým za tímto účelem udělí souhlas.
- 6.9 Strana prodávající a Strana kupující se tímto dohodly, že poruší-li Strana kupující tuto smlouvu způsobem, který je tak závažný, že zakládá právo Strany prodávající odstoupit od této smlouvy, zavazuje se Strana kupující uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 250 000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých). Smluvní pokuta dle předchozí věty je splatná v okamžiku platného odstoupení Strany prodávající od této smlouvy. Došlo-li k uhrazení kupní ceny či její části, bude smluvní pokuta či její část uhrazena započtením oproti povinnosti Strany prodávající vrátit kupní cenu v důsledku odstoupení od této smlouvy.
- 6.10 Strana prodávající prohlašuje, že Dům je budovou, která byla vystavěna a poslední větší změna dokončené budovy na něm byla provedena před 1. 1. 1947. Smluvní strany se proto ve smyslu ust. § 7a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že nebude opatřován průkaz energetické náročnosti Domu, a tudíž Strana prodávající není povinna předkládat Straně kupující příslušné dokumenty k prokázání energetické náročnosti Domu ve smyslu uvedeného zákona.
- 6.11 Správní poplatek za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude hradit Strana kupující.

7. Doručování písemností

- 7.1 Veškeré písemnosti ve vztahu k této smlouvě jsou si smluvní strany povinny doručovat na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na jiné adresy za tímto účelem druhé smluvní straně oznámené.
- 7.2 Písemnost určená smluvní straně se považuje za doručenu, není-li prokázán opak, okamžikem jejího převzetí touto smluvní stranou nebo okamžikem odmítnutí jejího převzetí, v ostatních případech pak třetím (3.) pracovním dnem po odeslání písemnosti prostřednictvím přepravce pověřeného doručením zásilky.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu všemi smluvními stranami. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, závazně prohlašují a souhlasí s tím, že jsou projevy vůle v této smlouvě vyjádřenými vázání, že tato smlouva je platná vůči třetím osobám a závazky z ní jsou vymahatelné soudní cestou.
- 8.2 Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.3 Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé nebo s ní související se budou řídit právním řádem České republiky, který je tedy rozhodným právem této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že všechny případné spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny výlučně před věcně a místně příslušným soudem v České republice.

8.4 Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že jejich svéprávnost není nijak omezena, a že tato kupní smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla možnost obsah základních podmínek této smlouvy ovlivnit. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

8.5 Tato smlouva je provedena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž obdrží:

- jedno (1) **Strana prodávající;**
- jedno (1) **Strana kupující;**
- jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Strany prodávající a Strany kupující obdrží **Schovatel;**
- jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Strany prodávající a Strany kupující je určeno pro příslušný **katastrální úřad** v právní věci provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující.

V Českých Budějovicích, dne 30.3. 2023

V Českých Budějovicích, dne 30.3. 2023



Strana prodávající
Jitka Rytířová



Strana kupující
Městys Křemže
Zastoupený Ing. Josefem Troupem, starostou