**KUPNÍ SMLOUVA**

(dále též jen „**Smlouva**“)

uzavřená podle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

mezi níže uvedenými smluvními stranami

**(1) Thermal Pasohlávky a.s.**, IČO: 27714608, se sídlem Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 4822, zast. předsedou představenstva Františkem Kroutilem a členem představenstva Ing. Kateřinou Jetelinovou

(dále též jen „**Prodávající**“)

**--a--**

**(2) Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i.**, IČO: 68081758, se sídlem Čechyňská 363/19, Trnitá, 602 00 Brno, zast. ředitelem ústavu Mgr. Balázsem Komoróczym, Ph.D.

(dále též jen „**Kupující**“)

Prodávající a Kupující budou dále v této Smlouvě společně označováni též jen jako „**Strany**“, popřípadě každá ze Stran samostatně též jen jako „**Strana**“, není-li zapotřebí užít konkrétního označení.

**1. Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže popsaných nemovitých věcí (pozemků), které budou dále v této Smlouvě **společně** označovány též jen jako „**Předmět koupě**“:
   1. pozemek p. č. 3163/462 v katastrálním území Mušov;
   2. pozemek p. č. 3163/463 v katastrálním území Mušov;
   3. pozemek p. č. 3163/464 v katastrálním území Mušov;
   4. pozemek p. č. 3163/466 v katastrálním území Mušov;
   5. pozemek p. č. 3163/467 v katastrálním území Mušov;
   6. pozemek p. č. 3163/474 v katastrálním území Mušov;
   7. pozemek p. č. 3163/475 v katastrálním území Mušov;
   8. pozemek p. č. 3163/486 v katastrálním území Mušov;
   9. pozemek p. č. 3163/488 v katastrálním území Mušov;
   10. pozemek p. č. 3163/489 v katastrálním území Mušov;
   11. pozemek p. č. 3163/495 v katastrálním území Mušov;
   12. pozemek p. č. 3163/497 v katastrálním území Mušov;
   13. pozemek p. č. 3163/499 v katastrálním území Mušov;
   14. pozemek p. č. 3163/500 v katastrálním území Mušov;
   15. pozemek p. č. 3163/501 v katastrálním území Mušov;
   16. pozemek p. č. 3163/505 v katastrálním území Mušov;
   17. pozemek p. č. 3163/507 v katastrálním území Mušov;
   18. pozemek p. č. 3163/509 v katastrálním území Mušov;
   19. pozemek p. č. 3163/510 v katastrálním území Mušov;
   20. pozemek p. č. 3163/512 v katastrálním území Mušov;
   21. pozemek p. č. 3163/513 v katastrálním území Mušov;
   22. pozemek p. č. 3163/514 v katastrálním území Mušov;
   23. pozemek p. č. 3163/515 v katastrálním území Mušov;
   24. pozemek p. č. 3163/516 v katastrálním území Mušov;
   25. pozemek p. č. 3163/518 v katastrálním území Mušov;
   26. pozemek p. č. 3163/519 v katastrálním území Mušov;
   27. pozemek p. č. 3163/520 v katastrálním území Mušov;
   28. pozemek p. č. 3163/521 v katastrálním území Mušov;
   29. pozemek p. č. 3163/522 v katastrálním území Mušov;
   30. pozemek p. č. 3163/523 v katastrálním území Mušov;
   31. pozemek p. č. 3163/524 v katastrálním území Mušov;
   32. pozemek p. č. 3163/525 v katastrálním území Mušov;
   33. pozemek p. č. 3163/526 v katastrálním území Mušov;
   34. pozemek p. č. 3163/529 v katastrálním území Mušov;
   35. pozemek p. č. 3163/531 v katastrálním území Mušov;
   36. pozemek p. č. 3163/532 v katastrálním území Mušov;
   37. pozemek p. č. 3163/533 v katastrálním území Mušov;
   38. pozemek p. č. 3163/534 v katastrálním území Mušov;
   39. pozemek p. č. 3163/535 v katastrálním území Mušov;
   40. pozemek p. č. 3163/536 v katastrálním území Mušov;
   41. pozemek p. č. 3163/538 v katastrálním území Mušov;
   42. pozemek p. č. 3163/539 v katastrálním území Mušov;
   43. pozemek p. č. 3163/540 v katastrálním území Mušov;
   44. pozemek p. č. 3163/541 v katastrálním území Mušov;
   45. pozemek p. č. 3163/543 v katastrálním území Mušov;
   46. pozemek p. č. 3163/544 v katastrálním území Mušov;
   47. pozemek p. č. 3163/545 v katastrálním území Mušov;
   48. pozemek p. č. 3163/556 v katastrálním území Mušov;
   49. pozemek p. č. 3163/557 v katastrálním území Mušov;
   50. pozemek p. č. 3163/558 v katastrálním území Mušov;
   51. pozemek p. č. 3163/561 v katastrálním území Mušov;
   52. pozemek p. č. 3163/563 v katastrálním území Mušov;
   53. pozemek p. č. 3163/564 v katastrálním území Mušov;
   54. pozemek p. č. 3163/565 v katastrálním území Mušov;
   55. pozemek p. č. 3163/566 v katastrálním území Mušov;
   56. pozemek p. č. 3163/567 v katastrálním území Mušov.
2. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s Předmětem koupě nakládat bez jakýchkoliv omezení. Prodávající dále v souvislosti s Předmětem koupě a s touto Smlouvou prohlašuje, že:
   1. je v plném rozsahu oprávněn převést vlastnické právo k Předmětu koupě na Kupujícího podle této Smlouvy;
   2. na Předmětu koupě neváznou žádné právní vady s výjimkou právních vad zjistitelných z veřejného seznamu (katastru nemovitostí) ke dni uzavření této Smlouvy; právními vadami Strany rozumí především zástavní práva, věcná břemena, nájem, výprosy, pacht, předkupní práva, výhrady zpětné koupě nebo jiná věcná či obligační práva třetích osob k Předmětu koupě nebo v souvislosti s ním;
   3. se nenachází v úpadku a ani v hrozícím úpadku podle insolvenčního zákona a že není účastníkem exekučního a ani jiného obdobného vykonávacího řízení coby dlužník nebo povinný a že nemá žádné dluhy, pro které by mohl být Předmět koupě jakýmikoliv zajišťovacími prostředky postižen (zejm. zákonná zástavní práva, zajišťovací příkaz apod.), a že tu taktéž nejsou žádné jiné skutečnosti, pro které by nemohl řádně a včas splnit své povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se fyzickou obhlídkou na místě samém obeznámil se stavem Předmětu koupě a že se seznámil též i s právním stavem Předmětu koupě vyplývajícím z veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy neshledává na Předmětu koupě žádné vady. Kupující dále v souvislosti s Předmětem koupě a s touto Smlouvou prohlašuje, že:
4. má zajištěny peněžité zdroje pro zaplacení kupní ceny za Předmět koupě Prodávajícímu podle této Smlouvy;
5. se nenachází v úpadku a ani v hrozícím úpadku podle insolvenčního zákona a že není účastníkem exekučního a ani jiného obdobného vykonávacího řízení coby dlužník nebo povinný;
6. mu nejsou známy žádné skutečnosti, pro které by nemohl řádně a včas splnit své povinnosti, které mu zakládá tato Smlouva anebo příslušné právní předpisy;
7. mu nejsou známy žádné jiné skutečnosti, které by mohly prodej Předmětu koupě podle této Smlouvy jakkoliv ohrozit, anebo zmařit a že učinil veškeré úkony podle právních předpisů veřejného práva, aby mohla být tato Smlouva platně uzavřena, je-li nezbytné takové kroky před uzavřením Smlouvy učinit.

**2. Předmět Smlouvy**

1. Prodávající tímto převádí vlastnické právo k Předmětu koupě na Kupujícího a Kupující tímto Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se za něj zaplatit Prodávajícímu ujednanou kupní cenu, to vše za podmínek sjednaných Stranami v této Smlouvě.
2. Strany sjednávají kupní cenu za Předmět koupě v celkové výši **2 043 650,00 Kč** bez DPH. DPH bude ke kupní ceně Prodávajícím připočtena, stanoví-li tak příslušný právní předpis, a Kupující v takovém případě zaplatí Prodávajícímu kupní cenu navýšenou o odpovídající částku DPH.
3. Kupní cena podle odst. 2.2 této Smlouvy byla Stranami sjednána v návaznosti na závěry znaleckého posudku ev. č. 6216-013/2023 vypracovaného obchodní společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČO: 25577298, nám. 28. října 3, 602 00 Brno, znaleckou kanceláří ve smyslu zák. č. 254/2019 Sb. Znaleckým posudkem byla stanovena jednotková obvyklá cena pozemků tvořících Předmět koupě na 35,00 Kč/m2 bez DPH. Kupní cena byla vypočtena jako součin úhrnu výměr pozemků tvořících Předmět koupě evidovaných ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) a jednotkové ceny 35,00 Kč/m2 bez DPH.
4. Kupní cenu za Předmět koupě zaplatí Kupující ve prospěch Prodávajícího bezhotovostním převodem na bankovní účet č. **…………** vedený u Československé obchodní banky, a.s. do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodlení Kupujícího se zaplacením kupní ceny o více než 5 pracovních dnů je podstatným porušením této Smlouvy. Povinnost zaplatit kupní cenu je splněna, když dojde k jejímu připsání na shora uvedený bankovní účet Prodávajícího.
5. Jde-li o přejímku (předání a převzetí) Předmětu koupě Stranami, pak Strany sjednávají, že Předmět koupě se považuje bez dalšího za předaný a za převzatý v okamžiku uzavření této Smlouvy, a proto se fyzická přejímka Předmětu koupě neuskuteční. Nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujícího v okamžiku uzavření této Smlouvy. Kupující může Předmět koupě užívat poté, co k němu nabude vlastnické právo na základě této Smlouvy.
6. Veškeré dluhy spojené s Předmětem koupě, které se staly splatnými do dne uzavření této Smlouvy, ponese a splní Prodávající. Dluhy spojené s Předmětem koupě, které se stanou splatnými po dni uzavření této Smlouvy, ponese a splní Kupující.
7. Prodávající se Kupujícímu zavazuje, že od uzavření této Smlouvy Předmět koupě a ani žádnou jeho složku nezcizí, žádným způsobem nezatíží ve prospěch třetích osob (počítaje v to též nájem, výprosy či pacht) a ani na nich nebude provádět žádné jiné změny nebo úpravy. Poruší-li Prodávající svoji jakoukoliv povinnost podle tohoto odstavce Smlouvy, jde o podstatné porušení Smlouvy.
8. Neplyne-li z této Smlouvy jinak, mají Strany v dalším práva a povinnosti podle příslušných českých právních předpisů, především podle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

**3. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Předmět koupě sestává z věcí zapisovaných do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Proto se Strany zavazují, že bezprostředně po podpisu této Smlouvy společně podepíší návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy (dále též jen „**Návrh na vklad do KN**“). Strany ujednávají, že podání Návrhu na vklad do KN k příslušnému katastrálnímu úřadu zajistí Prodávající bez zbytečného odkladu poté, co mu Kupující zaplatí kupní cenu za Předmět koupě podle této Smlouvy; poruší-li Prodávající tuto svoji povinnost, jde o podstatné porušení Smlouvy.
2. Správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí ve výši  
   **2 000,00 Kč** bude hrazen v plné výši **Prodávajícím**.
3. Poruší-li kterákoliv ze Stran svoji povinnost založenou touto Smlouvou, nahradí druhé ze Stran škodu vzniklou z takového porušení.
4. Tato Smlouva, potažmo závazek založený touto Smlouvou, může být zrušen, vypovězen nebo může jinak zaniknout pouze z důvodů sjednaných v této Smlouvě nebo stanovených příslušnými právními předpisy, především občanským zákoníkem.
5. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem. To platí též pro otázky touto Smlouvou výslovně neupravené. Nadpisy jsou uvedeny pro přehlednost, nemají vliv na výklad této Smlouvy. Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze číslovanými písemnými dodatky, které budou podepsány oběma Stranami.
6. Aniž je třeba zvláštního ujednání v této Smlouvě, jsou Strany povinny si při všech plněních z této Smlouvy poskytnout veškerou v úvahu připadající součinnost.
7. Neplatnost, zdánlivost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této Smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejích ostatních ustanovení. Případné neplatné, zdánlivé nebo neúčinné ustanovení této Smlouvy bude Stranami bezodkladně nahrazeno ustanovením novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu Stran při zohlednění jeho hospodářského smyslu.
8. Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k přerušení či zastavení řízení o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy, zavazují se Strany poté, co se o přerušení nebo o zastavení řízení dozví, provést bez zbytečného odkladu veškerá jednání a úkony potřebné k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k zastavení řízení či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy, zavazují se Strany bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, zejména se shodným Předmětem koupě a kupní cenou, platebními podmínkami, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad, kterou bude nahrazena Smlouva stávající. Případné náklady na zaplacení příslušného správního poplatku v takovém případě ponese ta ze Stran, u níž byly důvody, pro které bylo vkladové řízení zastaveno, přerušeno, nebo pro které byl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy zamítnut.
9. Tato Smlouva je sepsána celkem ve **třech** originálních vyhotoveních, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom originálním vyhotovení. Podpisy Stran (nebo jejich zástupců) na jednom originálním vyhotovení této Smlouvy budou úředně ověřeny za součinnosti Stran v den podpisu této Smlouvy, a to za účelem jeho použití v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
10. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma Stranami, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak.
11. Strany prohlašují a činí nesporným, že se před podpisem této Smlouvy seznámily s jejím obsahem, tomuto obsahu v plném rozsahu porozuměly a že tato Smlouva vyjadřuje jejich vážnou, svobodnou a pravou vůli. Strany zároveň prohlašují, že k uzavření této Smlouvy přistoupily po důsledném uvážení, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz všeho shora uvedeného Strany níže připojují své vlastnoruční podpisy.

**NÁSLEDUJE DATACE A PODPISY STRAN**

|  |  |
| --- | --- |
| V Brně dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023  ………………………………………….  za **Thermal Pasohlávky a.s.**  František Kroutil, předseda představenstva  ………………………………………….  za **Thermal Pasohlávky a.s.**  Ing. Kateřina Jetelinová, člen představenstva | V Brně dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023  ………………………………………….  za **Archeologický ústav AV ČR, Brno, v. v. i.**  Mgr. Balázs Komoróczy, Ph.D., ředitel ústavu |