

# KUPNÍ SMLOUVA

## I. Smluvní strany

### 1.1. Prodávající:

**Vinařství Sádek s.r.o., IČ: 28357973**  
se sídlem Na bojišti 1459/28, Nové Město, 12000 Praha 2  
jednatel: Ing. Lubomír Lampíř, jednatel

### 1.2. Kupující:

**Česká zemědělská univerzita v Praze, IČ: 604 60 709**  
**veřejná vysoká škola**  
se sídlem: **Kamýcká č. p. 129, Suchdol, 165 00 Praha**  
jejímž jménem jedná prof. Ing. Petr Sklenička, CSc. - rektor

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě své pravé a svobodné vůle, tuto

## Kupní smlouvu (dále též jako „smlouva“)

## II. Předmět smlouvy

2.1. Prodávající má ve svém ve svém vlastnictví nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, a to:

2.1.1. v obci Kojetice, katastrální území Kojetice na Moravě, a to:

- a) pozemek parc.č. st. 264, o výměře 641 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Kojetice, čp. 169
- b) pozemek parc.č. st. 272, o výměře 127 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Kojetice, bez čp./če.
- c) pozemek parc.č. st. 277, o výměře 34 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba Kojetice, čp. 175
- d) pozemek parc.č. 240/7, o výměře 559 m<sup>2</sup>
- e) pozemek parc.č. 240/14, o výměře 590 m<sup>2</sup>
- f) pozemek parc.č. 277/5, o výměře 1.811 m<sup>2</sup>
- g) pozemek parc.č. 322/2, o výměře 23.516 m<sup>2</sup>
- h) pozemek parc.č. 322/3, o výměře 2.485 m<sup>2</sup>

2.1.2. v obci Čáslavice, katastrální území Čáslavice, a to:

- i) pozemek parc.č. 723/1, o výměře 1.863 m<sup>2</sup>
- j) pozemek parc.č. 724/1, o výměře 8.218 m<sup>2</sup>

(dále jen jako „předmět smlouvy“).

## III. Rozsah převáděných práv

Prodávající tímto prodává kupujícímu předmět smlouvy, specifikovaný v článku 2.1. této smlouvy a kupující předmět smlouvy, se všemi součástmi a zákonným příslušenstvím kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

#### IV.

#### Kupní cena

- 4.1. Obě smluvní strany se dohodly na kupní ceně za předmět smlouvy ve výši **43.980.920 ,- Kč** (slovy: čtyřicet tři milionů devět set osmdesát tisíc devět set dvacet korun českých).
- 4.2. Dohodnutou kupní cenu dle tohoto článku složil kupující převodem do notářské úschovy u JUDr. Gajané Rejzkové, notářky se sídle Praha 1, Havlíčkova 1682 (dále jen Schovatel), na bankovní účet č. xxxxx, před podpisem této smlouvy.
- 4.3. Podmínky vedení notářské úschovy a způsob výplaty kupní ceny z notářské úschovy jsou specifikovány v notářském zápise sepsaného Schovatelem dnešního dne 31.07.2023.

#### V.

#### Rizika a odpovědnost

- 5.1. Prodávající tímto bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašuje, že není nijak omezen ve svém právu nakládat s předmětem smlouvy tak, jak činí touto smlouvou.
- 5.2. Prodávající dále prohlašuje, že na předmětu smlouvy nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádná zástavní práva, věcná břemena, jiná věcná práva, dluhy, nájemní práva či jiné právní vady, není-li v této smlouvě uvedeno jinak, vyjma:
  - zástavního práva a souvisejícími zápisy ve prospěch MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 25672720, k zajištění pohledávky až do výše 9.500.000,- Kč a budoucích dluhů do celkové výše 9.500.000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2040, jakož i zákazem zcizení po dobu trvání tohoto zástavního práva, a to na základě Smlouvy V-5258/2019-710 o zřízení zástavního práva podle obč.z. (Reg. č.: 082 18 002264.1) ze dne 29.07.2019. Strana prodávající prohlašuje, že uhrazením částky 11.411.149,12 Kč na účet zástavního věřitele do 31.08.2023 zatížení zanikne a bude vymazáno z listu vlastnictví Nemovitých věcí,
  - zástavního práva a souvisejícími zápisy ve prospěch Národní rozvojové banky, a.s., Jeruzalémská 964/4, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 44848943, k zajištění pohledávky až do celkové výše 5.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů do celkové výše 10.000.000,- Kč, které vzniknou do 20.11.2028, a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2018-2668 - N1 ze dne 20.08.2019. Strana prodávající prohlašuje, že uhrazením částky 2.926.753,52 Kč na účet zástavního věřitele do 31.08.2023 zástavní zanikne a bude vymazáno z listu vlastnictví Nemovitých věcí,
  - zástavního práva a souvisejícími zápisy ve prospěch PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, IČO: 27736997, k zajištění pohledávky až do výše 3.800.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí dluhy až do celkové výše 11.400.000,- Kč, které vzniknou do 20.12.2034, jakož i zákazem zcizení po dobu trvání tohoto zástavního práva, a to na základě Smlouvy V-1679/2022-710 o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.03.2022. Strana prodávající prohlašuje, že uhrazením částky 8.858.790,- Kč na účet zástavního věřitele do 31.08.2023 zatížení zanikne a bude vymazáno z listu vlastnictví Nemovitých věcí
  - věcného břemene užívání (V-4745/2009-710) části pozemku za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v uložení kabelového vedení NN ukončeného v pojistkové skříni NN ve prospěch EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.
  - předkupního práva (V-2673/2011-710) ve prospěch Michala Dobeše, č.p. 24, 67551 Bohušice, RČ: 700311/4525,
  - předkupního práva (V-2673/2011-710) ve prospěch Prodávajícího. Prodávající prohlašuje, že se toho předkupního práva výslovně vzdává bez náhrady.

- 5.3. Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně převáděné nemovitosti podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
- 5.4. Prodávající dále prohlašuje, že neexistují žádné dluhy, které by zakládaly nebezpečí podání návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva, exekutorského zástavního práva, návrhu na nařízení exekuce či insolvenčního návrhu, který by se mohl dotknout předmětu smlouvy.
- 5.5. Prodávající prohlašuje, že předmět smlouvy, včetně všech jeho součástí a příslušenství, netrpí žádnými faktickými vadami, na které by prodávající měl povinnost kupujícího upozornit, zejména že předmět smlouvy není kontaminován ani znehodnocen nebo zatížen jiným způsobem představujícím škodu na životním prostředí.
- 5.6. Prodávající se zavazuje, že do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy, nezřídí k předmětu smlouvy žádná věcná břemena, nájemní či podnájemní práva, zástavní práva, předkupní práva s účinky věcného práva či jakékoliv jiné právní závazky či vady.
- 5.7. Prodávající prohlašuje, že na předmětu smlouvy, včetně jeho součástí a příslušenství, nevážnou žádná zjevná či skrytá vady, na které by měl povinnost upozornit kupujícího.
- 5.8. Kupující prohlašuje, že je mu právní i faktický stav předmětu smlouvy dobře znám a nemá proti němu námitek. Předmětem smlouvy jsou lesní pozemky a zemědělský pozemek, předmět smlouvy bude předán fyzickou přejímkou do 10 dnů od doručení vyznění o provedení vkladu do KN.
- 5.9. V případě, že se prohlášení prodávajícího dle článku V., odst. 5.1 až 5.7, ukáže jako nepravdivá, a to kdykoliv před nebo po podpisu této smlouvy, má kupující dle své volby právo na odstranění vad prodávajícím, poskytnutí slevy ze sjednané kupní ceny nebo odstoupení od smlouvy s okamžitou účinností.

## VI.

### Součinnost, odstoupení od smlouvy

- 6.1. Správní poplatek spojený s řízením o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude uhrazen kupujícím jako navrhovatelem.
- 6.2. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy bude podán kupujícím jako navrhovatelem nejpozději do 5 dnů od uzavření této smlouvy. Kupující – navrhovatel zašle prodávajícímu do 5 dnů od podání návrhu vkladu kopii návrhu na vklad, opatřenou otiskem podacího razítka místně příslušného pracoviště katastrálního úřadu.
- 6.3. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na předmětu smlouvy přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.4. Smluvní strany se zavazují, že si poskytnou veškerou potřebnou součinnost při podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí na základě této smlouvy a při samotném řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo ke vkladu vlastnického práva k předmětu smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, jsou smluvní strany povinny učinit vše proto, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy, kterým je převod předmětu smlouvy z prodávajícího na kupujícího. Za tímto účelem jsou smluvní strany zejména povinny v případě, že bude

kteřákoliv z nich vyzvána katastrálním úřadem, aby návrh na vklad doplnila či jinak upravila, tuto povinnost splnit nejpozději ve lhůtě uvedené ve výzvě katastrálního úřadu, popř. kdykoli dříve tak, aby nedošlo k případnému marnému uplynutí lhůty stanovené příslušným katastrálním úřadem pro doplnění či opravu příslušného podání. Pokud bude katastrálním úřadem návrh na vklad zamítnut, smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy prodat a koupit předmět smlouvy za cenu v této smlouvě dohodnutou a za tímto účelem zpracují po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí nový návrh na vklad a bude-li to nezbytné, provedou takovou opravu této smlouvy, při dodržení především těch jejích ustanovení týkajících se předmětu smlouvy, kupní ceny a platebních podmínek, aby vlastnické právo k předmětu smlouvy mohlo být řádně převedeno.

- 6.5. Nesplní-li některá ze smluvních stran povinnosti stanovené v předchozím odstavci tohoto článku, je druhá strana oprávněna od této smlouvy s okamžitou účinností odstoupit se všemi právními důsledky z toho vyplývajícími.
- 6.6. Smluvní strany sjednaly, že v případě odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší. Smluvní strany jsou si v takovém případě povinny bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou s tím, že úkon o odstoupení musí být druhé smluvní straně doručen.

## VII.

### Ostatní ujednání a podpisy

- 7.1. Tato smlouva je platná dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Věcně právní účinky smlouvy nastávají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, ke dni podání návrhu na vklad.
- 7.2. Veškeré změny a doplnění této smlouvy musí být provedeny ve formě písemných a číslovaných dodatků, které musejí být smluvními stranami podepsány.
- 7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních (prvopisech), z nichž prodávající a kupující obdrží po podpisu smlouvy po jednom vyhotovení a zbývající vyhotovení bude podáno spolu s návrhem na vklad příslušnému pracovišti katastrálního úřadu.
- 7.4. Případná neplatnost některého ujednání této smlouvy nezakládá neplatnost ostatních ujednání této smlouvy či smlouvy jako celku. Pro tento případ se smluvní strany bez výhrad zavazují, že tato neplatná ustanovení bezodkladně nahradí novými, která budou nejbližší původnímu účelu neplatných nebo neúčinných ustanovení.
- 7.5. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy a v této smlouvě přímo neupravené se mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to dle znění platného v době uzavření této smlouvy.
- 7.6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Uveřejnění smlouvy uskutečnil prodávající při podpisu smlouvy.
- 7.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že vyjadřuje jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli. Dále prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena ani pod nátlakem, v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 7.8. K převodu předmětu smlouvy byl vydán Správní radou kupujícího předchozí písemný souhlas, který byl, v souladu s ustanovením § 15 odst. 6) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, v platném znění, oznámen Ministerstvu školství, mládeže a tělovýchovy.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

V Praze, dne \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

---

Prodávající

---

kupující