



Kupní smlouva na nemovitou věc

Níže uvedení účastníci:

Středočeské energetické závody, státní podnik "v likvidaci", IČ: 00008141, se sídlem U Mlýna 1755/5, 14100 Praha 4 - Záběhlice, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl ALX, vložka 458, zastoupený likvidátorem Mgr. Tomášem Čumpelíkem,

jako prodávající na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

FERMATA, a.s., IČ: 60196351, se sídlem Čelákovice, Zárubova 1678, 25088 Praha-východ, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2496, zastoupená Ing. Pavlem Forétkem, předsedou představenstva,

jako kupující na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(shora uvedené smluvní strany jsou dále označovány též jako „**Smluvní strany**“)

za účasti **REFIX, s.r.o.**, IČ: 25748971, se sídlem Prvního pluku 320/17, 18600 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 66728, zastoupená Ing. Jiřím Fantíkem, jednatelem (dále jen „**společnost REFIX**“),

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti (dále jen „**Smlouva**“)

1. Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s následující nemovitostí ve vlastnictví České republiky:

- stavba technické vybavenosti bez čísla popisného nebo evidenčního stojící na pozemku p. č. st. 3031/14 (dále jen „**Pozemek**“), jehož vlastníkem je Kupující, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na LV č. 3118, pro katastrální území a obec Čelákovice, okres Praha-východ (dále jen „**Nemovitost**“).

1.2. Kupující má k Nemovitosti zákonné předkupní právo ve smyslu ustanovení § 3056 odst. 1 občanského zákoníku.

1.3. Prodávající prohlašuje, že je na základě ustanovení § 22 odst. 4 písm. c zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, oprávněn převést Nemovitost na Kupujícího bez schválení Ministerstva financí České

republiky, a to vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o převod Nemovitosti ve prospěch předkupníka, jako vlastníka Pozemku, který uplatnil své předkupní právo.

2. Převod Pozemků

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou převádí do vlastnictví Kupujícího Nemovitost a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví Nemovitost přijímá, a to za kupní cenu stanovenou v článku 3. této Smlouvy.
- 2.2. Prodávající prodává Nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy, a Kupující ji za těchto podmínek kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

3. Kupní cena a její splatnost

- 3.1. Za převod Nemovitosti uvedené v odst. 1.1 této Smlouvy se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu kupní cenu v celkové výši 363 000,- Kč (slovy: tři sta šedesát tři tisíce korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Kupní cena byla stanovena dohodou Smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 3077-8/17 vypracovaného panem Vladimírem Pauerem, znalcem zapsaným v seznamu znalců u Městského soudu v Praze ze dne 8. 2. 2017.

Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu Kupní cenu převodem na bankovní účet Prodávajícího, č.ú.: 107-412 650 237/ 0100 vedený u Komerční banky, a.s., a to podle podmínek uvedených ve smlouvě o advokátní úschově, kterou prodávající a kupující uzavírají současně s touto smlouvou.

4. Další ujednání

- 4.1. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 občanského zákoníku dohodly, že Kupující se vzdává svých práv z vadného plnění spočívajícího v případných vadách Nemovitosti a Prodávající tak neodpovídá za jakékoliv vady (včetně skrytých vad) Nemovitosti, a to z důvodů popsaných níže v odst. 5.1. této Smlouvy.
- 4.2. Vlastnické právo k Nemovitosti nabývá Kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Kupující, a to do 3 dnů po současném splnění těchto podmínek: a) úplné uhrazení kupní ceny do advokátní úschovy; b) úplné uhrazení částky 132 200,- Kč do advokátní úschovy. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděné Nemovitosti do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího hradí Prodávající.
- 4.4. Pokud by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přerušil vkladové řízení, zamítl návrh na provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti na základě této Smlouvy nebo zastavil řízení o tomto návrhu na zápis vkladu vlastnického práva, zavazují se Smluvní strany do deseti (10) dnů od doručení výzvy k odstranění nedostatků nebo

zamítavého rozhodnutí nebo rozhodnutí o zastavení řízení odstranit vytčené nedostatky návrhu nebo uzavřít dodatek ke Smlouvě nebo v případě nutnosti i novou kupní smlouvu tak, aby důvod pro přerušení vkladového řízení nebo zamítavého rozhodnutí nebo zastavení řízení byl odstraněn, a podat nový nebo doplněný návrh na zápis vkladu vlastnického práva katastrálnímu úřadu.

- 4.5. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí (tj. Nemovitosti) dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, je Kupující jako nabyvatel vlastnického práva k Nemovitosti.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že touto Smlouvou vypořádají vzájemné závazky vyplývající z užívání Nemovitosti a Pozemku, a to za období od 1. 1. 2014 do 30. 4. 2017 (dále jen „**Období užívání**“), následujícím způsobem:
- a) Kupující dluží Prodávajícímu nájemné za užívání Nemovitosti za Období užívání, jehož výše byla stanovena dohodou Smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 0247/16 vypracovaného společností ACONTA ze dne 21. 11. 2016, jehož obsah je Smluvním stranám znám, a to v celkové výši 163 200,- Kč,
 - b) Prodávající dluží Kupujícímu nájemné za užívání Pozemku za Období užívání, jehož výše byla stanovena dohodou Smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 0248/16 vypracovaného společností ACONTA ze dne 21. 11. 2016, jehož obsah je Smluvním stranám znám, a to v celkové výši 31 000,- Kč.

Smluvní strany se dohodly na vzájemném započtení pohledávek Smluvních stran dle bodu a) a b) tohoto článku do výše 31 000,- Kč s tím, že Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu spolu s Kupní cenou zbývajících částku ve výši 132 200,- Kč, a to na účet a podle podmínek uvedených ve smlouvě o advokátní úschově, kterou prodávající a kupující uzavírají současně s touto smlouvou.

- 4.7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vůči sobě navzájem nemají žádné nároky v souvislosti s užíváním Nemovitosti a Pozemku opačnou stranou za období do 31. 3. 2017 vyjma nároků sjednaných touto Smlouvou a pro případ, že by takové nároky přes toto jejich vzájemné prohlášení existovaly, touto Smlouvou je narovnávají tak, že je zrušují a nahrazují vzájemnými nároky popsány v odst. 4.6. této Smlouvy.
- 4.8. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy, je Kupující povinen platit Prodávajícímu nájemné za užívání Nemovitosti ve výši 50.000,- Kč ročně od 1. 4. 2017, a to v jedné roční splátce na základě daňového dokladu vystaveného Prodávajícím po 1. 4. příslušného kalendářního roku se splatností 15 dnů ode dne jeho vystavení.

5. Prohlášení Smluvních stran

- 5.1. Prodávající prohlašuje a Kupující potvrzuje, že neměl možnost seznámit Kupujícího se stavem Nemovitosti, neboť do ní nemá přístup. Kupující prohlašuje, že je se stavem Nemovitosti detailně seznámen a nepožaduje po Prodávajícím žádné prohlášení ohledně právních nebo faktických vad a stavu Nemovitosti.
- 5.2. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by ke dni uzavření této Smlouvy probíhal v souvislosti s Pozemky jakýkoliv soudní spor nebo správní řízení, a to včetně řízení o vyvlastnění, řízení o restitučních nárocích, o exekuci prodejem nemovité věci či o zřízení soudcovského zástavního práva, a že dle jemu dostupných informací ani nebezpečí jejich zahájení nehrozí, vyjma soudního sporu dle odst. 5.4. této Smlouvy.

5.3. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by ke dni uzavření této Smlouvy existovaly jakékoliv smlouvy, které by zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitosti podány návrhy na zápis práv, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. Prodávající dále prohlašuje, že k nemovitosti není zřízen žádný nájem, pacht či jiné užívací právo třetí osoby a žádná třetí osoba není oprávněna nemovitost jakkoli užívat.

5.4. Kupující a společnost REFIX prohlašují, že

a) nejpozději do 7 dnů od doručení oznámení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy zajistí úplné zpětvzetí žaloby na určení vlastnického práva k Nemovitosti ze dne 26. 9. 2016 ve smyslu ustanovení § 96 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, o které je vedeno řízení u Okresního soudu Praha-východ pod sp. zn. 20 C 230/2016. Prodávající, kupující a REFIX se tímto výslovně vzdávají práva na náhradu nákladů soudního řízení výše uvedeného.

5.5. Společnost REFIX výslovně prohlašuje, že souhlasí s převodem vlastnictví k Nemovitosti na Prodávajícího a neuplatňuje a nebude uplatňovat vůči České republice, Prodávajícímu ani Kupujícímu jakékoliv nároky z titulu svého domnělého vlastnictví k Nemovitosti.

6. Odstoupení od Smlouvy

6.1. Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud se Kupující ocitne v prodlení s plněním kteréhokoli ze svých závazků dle této Smlouvy.

6.2. Odstoupení od této Smlouvy musí být písemné.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a společností REFIX.

7.2. Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Smluvních stran a společnosti REFIX.

7.3. Tato Smlouva může být změněna nebo zrušena pouze dohodou Smluvních stran a společnosti REFIX v písemné formě.

7.4. Návrh na uzavření této Smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.

7.5. Tuto Smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru Smluvních stran a společnosti REFIX v ní měly ujednat.

7.6. Obsah závazku založeného touto Smlouvu nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe Smluvních stran a společnosti REFIX.

7.7. Smluvní strany a společnost REFIX se dohodly, že tato Smlouva se bude řídit právem České republiky, a to zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy budou řešeny příslušnými soudy v České republice.

7.8. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana a společnost REFIX obdrží po jednom (1) z nich a jedno (1) vyhotovení je určeno příslušnému katastrálnímu úřadu pro účely vkladového řízení.

7.9. Smluvní strany a společnost REFIX prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

Za Prodávajícího:

V Praze dne

10/5/2017

Středočeské energetické závody
státní podnik „v likvidaci“
IČ: 00008141
U Mlýna 1755/5, 141 00 Praha 4

Středočeské energetické závody,
státní podnik „v likvidaci“
Mgr. Tomáš Čumpelík, likvidátor

Za Kupujícího:

V Praze dne

4.5.2017

FERMATA, a.s.

Ing. Pavel Forétek, předseda
představenstva

V Praze dne

4.5.2017

REFIX, s.r.o.

Ing. Jiří Fantík, jednatel

Podle poř. č.: 3320/Buch/2017
ověřovací knihy Úřadu MČ Praha 2
tuto listinu vlastnoručně podepsal/a
Čumpelík Tomáš
datum a místo narození:
27.5.1975 Praha 2
místo trvalého pobytu:
Praha 2
Rumunská 24/32
druh a číslo dokladu, na základě kterého
byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této
ověřovací doložce: OP 200529772
V Praze 2 dne: 10.5.2017
Ověřující osoba: Jana Buchtová



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 000660/175-176/2017/C.

Já, níže podepsaný **JUDr. Miloš Profous, advokát**, se sídlem V Jámě 1, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. advokáta 00533, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve čtyřech vyhotovení podepsali:

1. **Ing. Jiří Fantík**, nar. 28.3.1948, bytem č.p. 90, 250 87 Vyšehořovice, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 204374502.
2. **Ing. Pavel Forétek**, nar. 14.6.1964, bytem Do borovin 199, Lochkov, 154 00 Praha 5, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 206696511.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Čelákovících dne 4.5.2017



JUDr. Miloš Profous
advokát