

Smluvní strany:

Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.

IC: 00027073

sídlem 25243 Průhonice, Květnové nám. 391

zaps. v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR

zastoupený Ing. Liborem Hortem, ředitelem

dále jen jako „**Strana prodávající**“

a

Třetí realitní s.r.o.

IC: 02305003

sídlem 14200 Praha 4, Lhotka, Durychova 101/66

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl C, vložka 217754

zastoupená Martinou Schopper a Davidem Šeichem, jednatelem společnosti

dále jen jako „**Strana kupující**“

společně též jako „**smluvní strany**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

o převodu vlastnictví k nemovitosti uzavřenou dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „Smlouva“ nebo „tato smlouva“)

I. Specifikace nemovitých věcí

1. Strana prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí, že je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemku **parc. č. 512/1** o výměře 4257 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 513/1** o výměře 3161 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 513/2** o výměře 901 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 516/1** o výměře 3264 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 516/2** o výměře 365 m² – ostatní komunikace, pozemku **parc. č. 516/3** o výměře 1588 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 517/2** o výměře 10 m² – jiná plocha, pozemku **parc. č. 517/3** o výměře 30 m² – jiná plocha, pozemku **parc. č. 518/1** o výměře 772 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 518/2** o výměře 166 m² – zeleň, pozemku **parc. č. 518/3** o výměře 31 m² – ostatní komunikace, pozemku **parc. č. 518/4** o výměře 2570 m² – sportoviště a rekreační plocha, pozemku **parc. č. 518/6** o výměře 397 m² – sportoviště a rekreační plocha a pozemku **parc. č. 520/1** o výměře 3419 m² – zeleň, nacházejících se v k.ú. Průhonice, obec Průhonice a zapsaných na listu vlastnictví č. 24, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-západ (dále jen „Pozemky“).

II. Předmět smlouvy

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává straně kupující Pozemky specifikované v článku I. této smlouvy se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím k těmto Pozemkům náležejícím, jak ona sama tyto Pozemky vlastní a má právo užívat, a to za kupní cenu stanovenou v článku III. této smlouvy.

2. Strana kupující touto smlouvou kupuje od Strany prodávající Pozemky specifikované v článku I. této smlouvy za kupní cenu dle článku III. a přijímá a nabývá tyto Pozemky do svého výlučného vlastnictví.

III. Kupní cena

1. Strana prodávající konstatuje, že na základě zadání Strany prodávající byl dne 27.9.2023, za účelem stanovení tržní hodnoty Pozemků, specifikovaných v článku I. této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství, vyhotoven Ing. Ladislavem Šelepou, Hubičkova 24, Praha 4, soudním znalcem v oboru Ekonomika a Stavebnictví (dále jen „Soudní znalec“), znalecký posudek č. 3468-12/2023, č. položky deníku 054485/2023 (dále jen „Znalecký posudek“). Znaleckým posudkem byla tržní cena Pozemků, specifikovaných v článku I. této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství, stanovena ve výši 19,356.000,- Kč (slovy: devatenáct milionů tři sta padesát šest tisíc korun českých).

2. Náklady účelně vynaložené Stranou prodávající na vyhotovení Znaleckého posudku činí na základě faktury č. 55/2023 vystavené Soudním znalcem dne 27.9. 2023 a Stranou prodávající uhrazené dne 4.10.2023, 53.845,-Kč (slovy: padesát tři tisíc osm set čtyřicet pět korun českých) (dále jen „Náklady vyhotovení posudku“).

3. Smluvní strany po vzájemné dohodě sjednávají kupní cenu za Pozemky specifikované v článku I. této smlouvy včetně všech jejich součástí a příslušenství ve výši **20,000.000,- Kč** (slovy: dvacet milionů korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

4. Strana kupující se zavazuje nahradit Straně prodávající vynaložené Náklady vyhotovení posudku specifikované v článku III. odst. 2. této smlouvy ve výši **53.845,-Kč** (slovy: padesát tři tisíc osm set čtyřicet pět korun českých).

5. Strana kupující se dále zavazuje nahradit Straně prodávající náklady vynaložené za činnost realitní kanceláře ve výši **100.000,-Kč** (slovy: jedno sto tisíc korun českých) dle dohody o zprostředkování č. 852 350 ze dne 18.10.2023 uzavřené mezi Stranou prodávající a M & M reality holding a.s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Náklady za činnost realitní kanceláře“).

6. Kupní cenu Pozemků ve výši 20,000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) a Náklady vyhotovení posudku ve výši 53.845,- (slovy: padesát tři tisíc osm set čtyřicet pět korun českých) a Náklady za činnost realitní kanceláře ve výši 100.000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) (dále jen „Složená částka“) uhradí Strana kupující do notářské úschovy [REDAKCE] notářky v Praze, se sídlem v Praze 1, Revoluční 1080/2, PSČ: 11000 (dále jen „Notářská úschova“), a to takto:

(i) první část Složené částky uhradí Strana kupující do Notářské úschovy ve výši 5,000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této smlouvy a

(ii) zbývající část Složené částky uhradí Strana kupující do Notářské úschovy ve výši 15,153.845,- Kč (slovy: patnáct milionů jedno sto padesát tři tisíc osm set čtyřicet pět korun českých) do 31.1.2024. Složená částka bude vyplacena v souladu s protokolem o Notářské úschově.

7. Smluvní strany sjednávají, že veškeré náklady spojené s Notářskou úschovou nese Strana kupující.

8. Strana prodávající se zavazuje bezodkladně po uzavření této smlouvy nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv a předat Straně kupující potvrzení z Registru smluv o uveřejnění této smlouvy Stranou prodávající v Registru smluv

v souladu s ust. § 5 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**Potvrzení z Registru smluv**“).

IV. Stav nemovitých věcí

1. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že na Pozemcích nevážnou žádná práva třetích osob, zejména nikoliv však pouze zástavní práva, věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájmy, výprosy, výpůjčky, pacht, věcná břemena, nebo jiná věcná ani užívací práva třetí osoby, reálná břemena, služebnosti, předkupní práva, ani jiná závazková práva, zejména žádné dluhy, ani práva věřitelů z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce ani jiné právní povinnosti, či práva třetích osob, ani jiné právní vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva Strany kupující.
2. Strana prodávající dále prohlašuje, že proti ní není veden žádný soudní spor, ani jiné řízení, které by mohlo zmařit účel této kupní smlouvy, nebo na jehož základě by mohlo dojít k omezení vlastnického práva k Pozemkům či ke kterémukoliv z Pozemků, a že jí není známa existence žádných právních skutečností, které by mařily účel této smlouvy.
3. Strana prodávající dále prohlašuje, že k uzavření této smlouvy jí byl dne 23.10.2023 v souladu s ust. § 15 a § 28 odst. 6 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, udělen MŽP ČR jako zřizovatelem předchozí písemný souhlas, jehož kopie tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.
4. Strana prodávající rovněž prohlašuje, že k uzavření této smlouvy jí byl dne 13.11.2023 v souladu s ust. § 19 a § 28 odst. 6 zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, dozorčí radou udělen předchozí písemný souhlas, jehož kopie tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.
5. Strana prodávající prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy neuzavřela s žádnou třetí osobou smlouvu, která by jakkoliv omezovala vlastnické právo Strany kupující, které má nabýt na základě této smlouvy.
6. Strana prodávající prohlašuje, že převodem vlastnického práva k Pozemkům na Stranu kupující nezkrátí žádného svého věřitele na možnosti uspokojení jeho pohledávky a žádné třetí osobě nevznikne právo domáhat se neplatnosti nebo odporovatelnosti uzavření této smlouvy.
7. Strana kupující prohlašuje, že se s faktickým i právním stavem Pozemků před podpisem této smlouvy seznámila.
8. Strana kupující dále prohlašuje, že umožní užívání cyklostezky/stezky pro pěší na pozemku parc. č. 516/2 (komunikace), vše v k.ú. Průhonice.

V. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany podepsaly při uzavření této smlouvy společný návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, který bude Stranou kupující, podán příslušnému Katastrálnímu úřadu společně s touto smlouvou nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne kumulativního splnění závazků smluvních stran, a to uhrazení Složené částky do Notářské úschovy dle článku III. odst. 6 této smlouvy Stranou kupující a uveřejnění této smlouvy v Registru smluv a předání Potvrzení z Registru smluv dle článku III. odst. 8 této smlouvy Stranou prodávající.
2. Smluvní strany smluvily, že do doby kumulativního splnění závazků smluvních stran, a to uhrazení Složené částky do Notářské úschovy dle článku III. odst. 6 této smlouvy Stranou kupující a uveřejnění této smlouvy v Registru smluv a předání Potvrzení z Registru smluv dle článku III. odst. 8 této smlouvy Stranou prodávající, budou, jedno originální vyhotovení této smlouvy s úředně

ověřenými podpisy smluvních stran a jedno originální vyhotovení smluvními stranami podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva, uschovány v Notářské úschově a vydány v souladu s protokolem o Notářské úschově.

3. Správní poplatek, spojený se vkladovým řízením nese Strana kupující. Strana kupující nese rovněž náklady na právní služby, jakož i náklady za úřední ověření podpisů na této smlouvě.

4. Vlastnické právo k Pozemkům přechází na Stranu kupující účinností vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva ke Katastrálnímu úřadu podán. Tímto dnem přechází na Stranu kupující veškeré užítky, nebezpečí a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i práva spojená s vlastnictvím předmětných Pozemků. Do doby rozhodnutí Katastrálního úřadu jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy, touto smlouvou i zákonem.

5. Pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující, se smluvní strany zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k odstranění vad vytykánych příslušným Katastrálním úřadem, případně uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek formálně bezvadnou, a to ve lhůtě deseti (10) kalendářních dnů ode dne obdržení výzvy Katastrálního úřadu ke zhojení vad řízení či oznámení o zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Smluvní strany smluvily, že v takovém případě budou ustanovení této smlouvy považována v souladu s § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku za ujednání smlouvy o smlouvě budoucí kupní a strany jsou těmito ustanoveními vázány.

VI. Odstoupení od smlouvy, smluvní pokuta

1. Strana kupující má právo od této smlouvy odstoupit, pokud bude splněna některá z následujících podmínek:

- a. některé prohlášení Strany prodávající uvedené v článku IV. této smlouvy se ukáže jako nepravdivé a Strana prodávající nezajistí nápravu nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, kdy k tomu bude vyzvána Stranou kupující; a/nebo
- b. prohlášení Strany prodávající dle článku I. odst. 1 této smlouvy se ukáže jako nepravdivé; a/nebo
- c. Strana prodávající poruší některý ze závazků uvedený v článku V. této smlouvy; a/nebo
- d. Strana prodávající poruší některý ze závazků uvedený v článku III. odst. 8 této smlouvy.

2. Poruší-li Strana kupující svou povinnost složit finanční prostředky dle článku III. odst. 6 této smlouvy, má Strana prodávající právo od této Smlouvy jednostranně odstoupit.

3. Odstoupením od smlouvy se závazky z této smlouvy od počátku ruší ve smyslu ust. § 2004 občanského zákoníku, v platném znění, a smluvní strany jsou povinny si do 30-ti dnů ode dne odstoupení od smlouvy vrátit vše, co si dle této smlouvy již plnily. Právní účinky odstoupení od smlouvy nastávají doručením písemného projevu vůle o odstoupení druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Stejně právní účinky jako při doručení nastanou v okamžiku marného uplynutí lhůty dané druhé smluvní straně přepravcem pověřeným doručením zásilky obsahující písemný projev vůle smluvní strany o odstoupení k vyzvednutí zásilky uložené u přepravce proto, že ji nebylo možné druhé smluvní straně doručit, popřípadě okamžikem, kdy druhá smluvní strana odmítla tuto zásilku převzít.

4. Pro případ, že Strana kupující poruší závazek uvedený v článku III. odst. 6 (ii) této smlouvy, uhradí Strana kupující Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 5,000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Vedle nároku na smluvní pokutu je Strana prodávající v této souvislosti oprávněna odstoupit od této smlouvy dle článku VI. odst. 2 této smlouvy. Dle článku V. odst. 1 protokolu o Notářské úschově platí, že notář vydá Straně prodávající z Notářské úschovy první část Složené částky uhrazené dle článku III. odst. 6 (i) této smlouvy poté, co nebude do Notářské úschovy složena druhá

část Složené částky řádně a včas dle článku III. odst. 6 (ii) této smlouvy (v souladu s článkem III. odst. 5 protokolu o Notářské úschově). Pro případ odstoupení je pak Strana prodávající oprávněna si automaticky započíst se Stranou kupující vzájemný nárok ze smluvní pokuty oproti nároku na vrácení uhrazené výše Složené částky.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z čehož podpisy smluvních stran byly úředně ověřeny na jednom (1) vyhotovení, které bude použito pro vkladové řízení a zbývající stejnopisy budou rozděleny mezi smluvní strany.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
4. V případě, že některé z ustanovení této smlouvy bude shledáno neplatným či neúčinným, ostatní ustanovení zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují neplatná ustanovení nahradit novými platnými ujednáními svým obsahem co nejbližšími původnímu významu nahrazovaných ustanovení. Do doby nahrazení neplatných ustanovení platnými právními ustanoveními, platí mezi stranami ustanovení zákona svým obsahem nejbližší skutečné vůli stran, vyjádřené v této smlouvě.
5. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým vlastnoručním podpisem.

Příloha č. 1 – souhlas MŽP ČR ze dne 23.10.2023 s uzavřením kupní smlouvy

Příloha č. 2 – souhlas dozorčí rady ze dne 13.11.2023 s uzavřením kupní smlouvy

V Praze, dne 19. prosince 2023

.....
Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.
Ing. Libor Hort, ředitel

V Praze, dne 19. prosince 2023

.....
Třetí realitní s.r.o.
Martina Schopper, jednatel a David Šeich, jednatel