

Kupní smlouva o prodeji nemovité věci

uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále „Smlouva“), uzavřená mezi:

České dráhy, a.s.

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. B, vložka 8039

zastupující osoba: X

IČO: 70994226, DIČ: CZ70994226

bankovní spojení: X

číslo účtu: X

(dále „Prodávající“),

a

PD REAL a.s.

se sídlem: Pobřežní 249/46, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 01573250

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19057

zastoupená Ing. Janou Lajnerovou, členem představenstva

(dále „Kupující“),

Prodávající a Kupující dále „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“,

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

Článek 1

Předmět Smlouvy

1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

1) parc. č. 2457/105 v katastrálním území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, výměra: 33470 m², způsob využití: dráha, druh pozemku: ostatní plocha, zapsaném na LV č. 7887, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod;

2) parc. č. 2457/13 v katastrálním území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, výměra: 2370 m², způsob využití: dráha, druh pozemku: ostatní plocha, zapsaném na LV č. 887, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod; a

3) parc. č. 2457/109 v katastrálním území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, výměra: 1421 m², způsob využití: dráha, druh pozemku: ostatní plocha, zapsaném na LV č. 7887, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod,

(dále též i jen „Nemovitá věc“).

1.2 Předmětem převodu podle této Smlouvy jsou níže specifikované části jednotlivých pozemků tvořících Nemovitou věc včetně všech jejich součástí a příslušenství, které byly specificky vyčleněny a označeny jako níže uvedené nové pozemky parc. č. 2457/119, parc. č. 2457/120 a parc. č. 2457/121 geometrickými oddělovacím plánem tvořícím Přílohu č. 1, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

(A) Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku tvořícím Přílohu č. 1 jako nedílnou součást této Smlouvy, vyhotoveným: X, číslo plánu: 9301-1249/2023, katastrální území: Havlíčkův Brod, potvrzený z Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pod číslem PGP 1480/2023-601, došlo k rozdělení pozemku parc. č. 2457/105 v katastrálním území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, výměra: 33470 m², způsob využití: dráha, druh pozemku: ostatní plocha, zapsaném na LV č. 7887, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kterým se oddělil díl o výměře 200 m² a došlo tak ke vzniku nového pozemku parc. č. 2457/119 o výměře: 200 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, když nová výměra pozemku parc. č. 2457/105 tak činí 33270 m²;

(B) Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku tvořícím Přílohu č. 1 jakou nedílnou součást této Smlouvy, vyhotoveným: X, číslo plánu: 9301-1249/2023, katastrální území: Havlíčkův Brod, potvrzený z Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pod číslem PGP 1480/2023-601, došlo k rozdělení pozemku parc. č. 2457/13 v katastrálním území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, výměra: 2370 m², způsob využití: dráha, druh pozemku: ostatní plocha, zapsaném na LV č. 7887, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kterým se oddělil díl o výměře 360 m² a došlo tak ke vzniku nového pozemku parc. č. 2457/120 o výměře: 360 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, když nová výměra pozemku parc. č. 2457/13 tak činí 2010 m²;

(C) Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku tvořícím Přílohu č. 1 jako nedílnou součást této Smlouvy, vyhotoveným: X, číslo plánu: 9301-1249/2023, katastrální území: Havlíčkův Brod, potvrzený z Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, pod číslem PGP 1480/2023-601, došlo k rozdělení pozemku parc. č. 2457/109 v katastrálním území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, výměra: 1421 m², způsob využití: dráha, druh pozemku: ostatní plocha, zapsaném na LV č. 7887, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kterým se oddělil díl o výměře 11 m² a došlo tak ke vzniku nového pozemku parc. č. 2457/121 o výměře: 11 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, když nová výměra pozemku parc. č. 2457/109 tak činí 1410 m²;

Předmět převodu podle této Smlouvy tvoří výše uvedené nově vzniklé pozemky parc. č. 2457/121, parc. č. 2457/119 a parc. č. 2457/120 (dále též i jen „Předmět převodu“).

1.3 Prodávající tímto prodává Předmět převodu specifikovaný v článku I. odst. 1.2 této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi Kupujícímu a ten Předmět převodu od Prodávajícího takto kupuje.

1.4 Souhlas s dělením pozemků podle této Smlouvy byl ze strany příslušného Městského úřadu Havlíčkův Brod, stavební úřad, udělen před podpisem této Smlouvy.

Článek 2

Kupní cena a její úhrada

2.1 Kupní cena Předmětu převodu dle článku I. odst. 1.2 této Smlouvy je dohodou Smluvních stran ujednána ve výši 315 000,- Kč (slovy: tři sta patnáct tisíc korun českých). Kupní cena Předmětu převodu je osvobozena od daně z přidané hodnoty v souladu s ustanovením § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Částka kupní ceny ve výši 315 000,- Kč (slovy: tři sta patnáct tisíc korun českých) bude Kupujícím Prodávajícímu uhrazena jednorázově, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího č.ú.: č. X vedený u X, pod variabilním symbolem 5775823.

2.3. V případě, že Kupující neuhradí kupní cenu Předmětu převodu podle této Smlouvy řádně a včas, tato Smlouva se od počátku ruší.

Článek 3

Předání a stav Předmětu převodu

3.1 Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je Předmět převodu dle článku I. odst. 1.2 této Smlouvy v jeho výlučném vlastnictví.

3.2 Prodávající prohlašuje, že na převáděném Předmětu převodu nevážnou věcná břemena, zástavní práva, dluhy ani jiné závazky třetích osob, zejména právo nájemní či pachtovní, a že mu nejsou známy žádné závažné faktické nebo jakékoliv právní vady Předmětu prodeje, na které by jinak měl Kupujícího zvláště upozornit, s výjimkou skutečností zapsaných ohledně Nemovitých věcí na příslušném listu vlastnictví v KN ke dni uzavření této Smlouvy, a s výjimkou též případných věcných břemen vzniklých v době, kdy tato nepodléhala zápisům v nemovitostních evidencích.

3.3 Kupující prohlašuje, že se s faktickým a právním stavem Předmětu převodu před podpisem této Smlouvy dobře obeznámil, a že Předmět převodu kupuje a převezme od Prodávajícího ve stavu, v jakém ta se nachází ke dni uzavření této Smlouvy.

3.4 V souvislosti s polohou Předmětu převodu v ochranném pásmu dráhy se Kupující zavazuje nemovitou věc užívat, zejména provádět veškeré stavební a zemní práce, v souladu s ustanoveními zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

Článek 4

Zvláštní ujednání o strpění Imisí

4.1 Kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že si je vědom polohy Nemovitých věcí, jakož i polohy pozemků tvořících Předmět převodu, které přímo sousedí s pozemky Prodávajícího, který na svých pozemcích dále v rámci obchodního závodu provozuje svou podnikatelskou činnost. S ohledem na výše uvedené se Kupující zavazuje strpět i nad míru přiměřenou místním poměrům případné vnikání nepříznivých vlivů a účinků železničního provozu a dalších souvisejících činností Prodávajícího na pozemky tvořící Předmět převodu, jakož i zvýšený stupeň obtěžování souseda, zejména pokud jde o trvale zvýšenou hladinu či míru hluku, prachu, kouře, plynů, pachu, světla, stínů, otřesů, apod. (dále „Imise“). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že veškeré Imise splňují zákonné limity, a že existence Imisí podstatně neomezuje obvyklé užívání Předmětu převodu. Veškerá opatření k další eliminaci Imisí si Kupující provede nebo opatří výlučně na své vlastní náklady.

4.2 S ohledem na právní důvod strpění Imisí Kupujícím sjednaný Smluvními stranami v odstavci 4.1 této Smlouvy, jakož i s ohledem na ochranu práv a oprávněných zájmů Prodávajícího se Kupující zavazuje v případě prodeje, pronajmutí či jakéhokoli jiného právního či faktického nakládání s Předmětem prodeje nebo jeho částmi, vždy prokazatelně informovat o skutečnostech uvedených v odstavci 4.1 této Smlouvy, jakož i o s tím související existenci Imisí, svou smluvní protistranu a smluvně zajistit, aby ze strany třetích osob nedocházelo na základě těchto skutečností k uplatňování jakýchkoliv právních nároků, zejména na náhradu škody či nemajetkové újmy vůči Prodávajícímu. Pro tento účel se Kupující zavazuje do jakýchkoli smluv s třetími osobami týkajících se prodeje, pronajmutí či jakéhokoli jiného právního či faktického nakládání s Předmětem prodeje nebo jeho částmi, vtělit následující ujednání:

„Třetí osoba podpisem této smlouvy potvrzuje, že si je vědoma skutečnosti, že předmětná Nemovitost se nachází na pozemcích přímo sousedících z pozemky společnosti České dráhy a.s., jakož i toho, že z daného důvodu nelze zcela vyloučit či eliminovat trvale zvýšenou hladinu či míru zejména hluku, prachu, kouře, plynů, pachu, světla, stínů, otřesů, apod., která může ovlivnit kvalitu užívání předmětné Nemovitosti (dále „Imise“). Třetí osoba se podpisem této Smlouvy zavazuje akceptovat trvalou hladinu či míru Imisí, která může přesahovat míru přiměřenou místním poměrům, a přestože Imise splňují zákonné limity, případné negativní vnímání Imisí subjektivním pohledem třetí osoby nelze přičítat k tíži ani společnosti PD REAL a.s. ani společnosti České dráhy a.s. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že existence Imisí podstatně neomezuje obvyklé užívání předmětné Nemovitosti. Třetí osoba se podpisem této smlouvy zavazuje, že z důvodu Imisí nebude uplatňovat přímo ani nepřímo žádné požadavky na odstranění závadného stavu ani žádné právní nároky, zejména na náhradu škody či jiné nemajetkové újmy, vůči společnosti České dráhy a.s. Třetí osoba se dále zavazuje, že veškeré případné spory ohledně Imisí bude primárně

řešit a případně jakékoli nároky z titulu Imisí uplatňovat pouze a výlučně vůči společnost PD REAL a.s., případně jejímu právnímu nástupci.“

Formulace výše uvedeného ujednání je vzorové povahy, a Kupující je oprávněn tuto formulaci za podmínky zachování smyslu, významu a obsahu ujednání, vždy přiměřeně přizpůsobit konkrétnímu smluvnímu vztahu mezi Kupujícím a třetí osobou a pojem „*třetí osoba*“ nahradit příslušným pojmem dle daného smluvního typu (kupující, nájemce apod.).

Článek 5

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

5.1 Smluvní strany souhlasí s tím, aby byl v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, katastrální území Havlíčkův Brod, proveden vklad vlastnického práva ohledně Předmětu převodu podle této Smlouvy.

5.2 Prodávající se zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s jedním stejnopisem této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 pracovních dnů po nabytí účinnosti této Smlouvy. Správní poplatky za návrh na povolení vkladu vůči katastrálnímu úřadu uhradí Prodávající.

5.3 Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí přechází vlastnické právo k Předmětu převodu na Kupujícího, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.

5.4 Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu práv do katastru nemovitostí zdrží jakéhokoli jednání či opomenutí, které by vedlo nebo mohlo vést ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

6.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemně. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami. Tato Smlouva nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zaslání této Smlouvy do registru smluv zajistí Prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

6.2 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž k návrhu na vklad bude připojen jeden (1) stejnopis, jeden (1) stejnopis obdrží Kupující a jeden (1) stejnopis obdrží Prodávající.

6.3 Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že tato vyjadřuje jejich skutečnou a svobodně projevenou vůli a na důkaz úmyslu být vázány ustanoveními této Smlouvy připojují své podpisy.

V Praze, dne 12. 12. 2023

Prodávající:

České dráhy, a.s.

X

X

V Praze, dne

Kupující:

PD REAL a.s.

Ing. Jana Lajnerová

člen představenstva