

Kupní smlouva

o prodeji nemovitých věcí uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

České dráhy, a.s.

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

IČO: 70994226, DIČ: CZ 70 994 226

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

zastupující osoby: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXX

(dále jen „**prodávající**“)

a

ČD Cargo, a.s.

se sídlem: Jankovcova 1569/2c, Praha 7 – Holešovice, PSČ 170 00

IČO: 28196678, DIČ: CZ281 96 678

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. B, vložka 12844

zastupující osoby: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX a

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXX

(dále jen „**kupující**“)

I.

Ujednání o prodeji a koupi, zřízení služebností

Předmětem prodeje touto kupní smlouvou jsou níže uvedené pozemky, které jsou aktuálně všechny ve výlučném vlastnictví prodávajícího a byly prodávajícím do vlastnictví nabyty dle § 4, odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb. Prodávající převádí níže uvedené pozemky do vlastnictví kupujícího a kupující tyto pozemky nabývá do vlastnictví za dohodnutou kupní cenu.

1. pozemek p.č. st.265 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 478 (stavba pro dopravu), v k.ú. Český Brod

1.1 Ujednání o prodeji

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. st.265 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 478 (stavba pro dopravu), v k.ú. Český Brod, obci Český Brod, zapsaný na listu vlastnictví č. 3297 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín,

2. pozemek p.č. 709/28 (ostatní plocha) v k.ú. Český Brod

2.1 Ujednání o prodeji

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 709/28 (ostatní plocha) v k.ú. Český Brod, obci Český Brod, zapsaný na listu vlastnictví č. 3297 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín. Převáděný pozemek p.č. 709/28 je v části jeho výměry zastavěn stavbou rampy jiného vlastníka (aktuálně Česká republika - Správa železnic, s.o.).

3. pozemek p.č. 3481/73 (ostatní plocha) v k.ú. Benešov u Prahy

3.1 Ujednání o prodeji

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 3481/73 (ostatní plocha) v k.ú. Benešov u Prahy, obci Benešov, zapsaný na listu vlastnictví č. 6313 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, Převáděný pozemek p.č. 3481/73 je v části jeho výměry zastavěn stavbou rampy jiného vlastníka (aktuálně Česká republika - Správa železnic, s.o.).

4. pozemek p.č. 3498 (ostatní plocha) v k.ú. Benešov u Prahy

4.1 Ujednání o prodeji

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 3498 (ostatní plocha), v k.ú. Benešov u Prahy, obci Benešov, zapsaný na listu vlastnictví č. 6313 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov,

5. pozemek p.č. 833/27 (ostatní plocha) v k.ú. Kamenné Žehrovice

5.1 Ujednání o prodeji

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 833/27 (ostatní plocha), v k.ú. Kamenné Žehrovice, obci Kamenné Žehrovice, zapsaný na listu vlastnictví č. 872 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. Převáděný pozemek p.č. 833/27 je v části jeho výměry zastavěn stavbou rampy jiného vlastníka (aktuálně Česká republika - Správa železnic, s.o.).

6. pozemek p.č. 1811/44 (ostatní plocha) v k.ú. Nymburk**6.1 Ujednání o prodeji**

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 1811/44 (ostatní plocha) v k.ú. Nymburk, obci Nymburk, zapsaný na listu vlastnictví č. 6316 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk,

7. pozemek p.č. 3580 (ostatní plocha) v k.ú. Nymburk**7.1 Ujednání o prodeji**

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 3580 (ostatní plocha) v k.ú. Nymburk, obci Nymburk, zapsaný na listu vlastnictví č. 6316 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk,

8. pozemek p.č. 3816/16 (ostatní plocha) v k.ú. Řevničov**8.1 Ujednání o prodeji**

Prodávající kupujícímu prodává a kupující od něho kupuje pozemek p.č. 3816/16 (ostatní plocha), v k.ú. a obci Řevničov, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1275 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník,

II.

Kupní cena a její úhrada

1. Úhrnná kupní cena touto smlouvou převáděných nemovitých věcí uvedených v článku I této smlouvy je stanovena dohodou obou smluvních stran, a to na podkladě znaleckých odhadních posudků, s nimiž jsou obě smluvní strany obeznámeny, v celkové výši **15.505.000,- Kč (slovy: patnáct milionů pět set pět tisíc korun českých).**
2. **Celková částka 15.505.000,- Kč (slovy: patnáct milionů pět set pět tisíc korun českých) bude kupujícím prodávajícímu zaplacená bezhotovostně připsáním na jeho bankovní účet č. XXXXXXXXXX vedený u XXXXXXXXXX, variabilní symbol XXXXXXXXXX.**
3. Uvedená celková částka 15.505.000,- Kč je splatná jednorázově do deseti kalendářních dnů ode dne, kdy bude povolen vklad vlastnického práva u posledního zapisovaného pozemku do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy ve prospěch kupujícího. Kupující prodávajícímu kupní cenu zaplatí na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění bude vystaven kupujícímu daňový doklad se zúčtováním přijaté platby. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje datum doručení vyrozumění o změně vlastnického práva k předmětu koupě v katastru nemovitostí. Oba daňové doklady

budou vystaveny v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, dále i jen „zákon o DPH“.

4. Kupní cena jako taková je osvobozena od daně z přidané hodnoty v souladu s § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. – Kupující ve vztahu k osvobození platby kupní ceny od DPH bere na vědomí, že prodávající převádí předmět převodu s tím, že ke dni převodu neexistují žádné objektivní poznatky o úmyslu kupujícího vybudovat na převáděných pozemcích stavbu spojenou se zemí pevným základem, o kterých by prodávající či kupující vědět měli či mohli. Kupující deklaruje, že doposud učiněné správní úkony, které se k převáděným pozemkům ke dni převodu pozemků váží (např. platný územní plán) a které obecně umožňují výstavbu na pozemcích, jsou pro jeho záměr, který má s pozemky, irelevantní. Obdobně, pokud na pozemcích či v jejich okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení stavby spojené se zemí pevným základem (např. byla vybudována přístupová cesta pro příjezd stavební techniky), kupující deklaruje, že jsou rovněž pro jeho záměr, který má s pozemky, irelevantní.
5. Daňové doklady musí splňovat náležitosti obchodní listiny dle § 435 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a daňového dokladu ve smyslu zákona o DPH. Daňové doklady musí dále obsahovat číslo kupní smlouvy, tj. číslo 55713/2024-032.
6. Daňové doklady budou v listinné podobě prodávajícím doručeny kupujícímu na adresu: ČD Cargo, a.s., odbor účetnictví, Jankovcova 1569/2b, 170 00 Praha 7 - Holešovice.
7. Smluvní strany se v souladu se zákonem o DPH dohodly, že daňové doklady může být též kupujícímu zaslán elektronicky (dále jen „elektronická faktura“), a to výlučně na emailovou adresu: XXXXXXXXXXXX pro dodavatelské faktury určené na záslací adresu ČD Cargo, a.s. Jankovcova 1569/2b, 170 00 Praha 7 – Holešovice. Proávající se zavazuje, že elektronická faktura bude kupujícímu zasílána z některé z těchto emailových adres: XXXXXXXXXXXX. Elektronická faktura bude obsahovat náležitosti stanovené Zákonem o DPH a § 435 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Proávající se zavazuje, že Elektronická faktura bude generována přímo z účetního systému prodávajícího v elektronické podobě a tato elektronická podoba bude představovat originální verzi těchto dokladů evidovanou v účetnictví prodávajícího. V případě, že není možné generovat Elektronickou fakturu přímo z účetního systému prodávajícího, musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu v souladu s aktuálními právními předpisy. Elektronická faktura bude vyhotovena ve formátu PDF v četnosti 1 faktura = 1 pdf soubor. Přílohy Elektronické faktury, které nejsou součástí daňového dokladu, budou zasílány kupujícímu pouze ve formátech RTF, PDF, JPG, DOC, DOCx, XLS, XLSx. V případě, kdy bude zaslána kupujícímu Elektronická faktura, zavazuje se prodávající nezasílat stejnou fakturu duplicitně v papírové podobě. Přijetí Elektronické faktury kupujícím bude potvrzeno zpětným odesláním zprávy o doručení na emailovou adresu, z níž byla faktura odeslána.
8. Proávající je povinen na jim vystavených daňových dokladech uvádět pouze bankovní účty zveřejněné správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 odst. 2 zákona o DPH. Jestliže prodávající uvede na daňovém dokladu bankovní účet nezveřejněný správcem daně výše uvedeným způsobem, daňový doklad nebude uhrazen a bude vrácen.

9. Pokud bude prodávající označen správcem daně za nespolehlivého plátce ve smyslu § 106a zákona o DPH, zavazuje se zároveň o této skutečnosti neprodleně písemně informovat kupujícího spolu s uvedením data, kdy tato skutečnost nastala. Pokud budou naplněny podmínky pro vznik ručení podle § 109 zákona o DPH za nezaplacenou DPH z přijatého zdanitelného plnění od prodávajícího, má kupující právo bez souhlasu prodávajícího uplatnit postup zvláštního způsobu zajištění daně podle § 109a zákona o DPH. Při uplatnění zvláštního způsobu zajištění daně uhradí kupující částku DPH podle daňového dokladu vystaveného prodávajícím na účet správce daně prodávajícího a prodávajícího o tomto kroku vhodným způsobem vyrozumí. Zaplacením částky DPH na účet správce daně prodávajícího a jeho vyrozuměním o tomto kroku se závazek kupujícího uhradit částku odpovídající výši takto zaplacené DPH vyplývající z této Smlouvy považuje za splněný.
10. Prodávající se zavazuje nedat do zástavy, nezapočíst a nepostoupit své pohledávky a závazky plynoucí z této kupní smlouvy třetím osobám, ledaže by s tím prodávající vůči kupujícímu písemně vyjádřil svůj předchozí výslovný souhlas.

III.

Předání a stav nemovitých věcí

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy jsou touto kupní smlouvou převáděné nemovité věci v jeho výlučném vlastnictví.
2. Prodávající prohlašuje, že na nemovitých věcech nevážnou a v době podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího nebudou váznout žádné dluhy, závady ve smyslu § 1107 občanského zákoníku, dále žádná práva třetích osob, zejména práva zástavní, předkupní, nájemní, či věcná břemena, která by mohla omezit výkon vlastnického práva na nemovitých věcech, vyjma:
 - věcných břemen zapsaných ke dni sjednání této kupní smlouvy v katastru nemovitostí
 - případných věcných břemen pro event. vedení sítí apod. z doby, kdy tato nepodléhala zápisům v nemovitostních evidencích; aniž by prodávající aktuálně měl o nějakých takových konkrétní povědomí
3. Pozemek p.č. 833/27 v k.ú. Kamenné Žehrovice je zatížen sjednaným nájmem (NS č. 2657018219).
4. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné ekologické zátěže převáděných pozemků vymykající se obvyklému stavu pozemků řádně užívaných k drážnímu provozu a manipulacím.
5. Kupující prohlašuje, že nemá vůči prodávajícímu ke dni uzavření této smlouvy žádných nevypořádaných majetkových nároků z titulu stávajících nájemních vztahů, pokud touto smlouvou převáděné nemovité věci nebo jejich části měl kupující před koupí od prodávajícího dosud nebo v minulosti pronajaty.
6. Kupující vedle této kupní smlouvy sjedná smlouvy o budoucích smlouvách na zřízení služebností či věcných břemen týkajících se všech touto kupní smlouvou převáděných

pozemků, a to zejména pro umístění a provozování drážní infrastruktury na nich, inženýrských sítí vedených přes a v převáděných pozemcích, vč. přístupů k nim, popř. další služebnosti a věcná břemena dle požadavku Správy železnic, s.o. Kupující zároveň prohlašuje, že si je vědom, že těmito smlouvami dotčené inženýrské sítě nejsou součástími ani příslušenstvím touto kupní smlouvou převáděných nemovitých věcí, a zároveň se zavazuje, že tyto sítě pro oprávněného ze služebností ponechá na/v koupených pozemcích i v mezidobí do budoucího zřízení služebností a že nebude činit nic, o čem by věděl nebo musel předpokládat, že může uvedená cizí zařízení poškodit nebo ohrozit, a umožní k nim nezbytný přístup k provozování a provádění údržby. Všechny smlouvy o budoucích smlouvách na zřízení služebností či jiných věcných břemen kupující sjednává s budoucím oprávněným Správou železnic, s.o. Jedná se o dále specifikované smlouvy:

- smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebností stezky a cesty v k.ú. Český Brod pro služebnosti vyznačené šrafováním v geometrických plánech č. 2441-138/2023 a č. 2157-170985/2018, se kterými jsou obě smluvní strany této kupní smlouvy dobře obeznámeny a jehož kopie je připojena v příloze této kupní smlouvy.
 - smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebností inženýrských sítí pro umístění a provozování inženýrských sítí vč. přístupu k nim za účelem údržby a oprav, v k.ú. Český Brod. Služebnosti jsou vyznačeny šrafováním v geometrických plánech č. 2441-138/2023 a č. 2158-170985/2018, se kterými jsou obě smluvní strany této kupní smlouvy dobře obeznámeny a jehož kopie je připojena v příloze této kupní smlouvy.
 - smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebností inženýrských sítí pro umístění a provozování inženýrských sítí vč. přístupu k nim za účelem údržby a oprav, v k.ú. Nymburk. Služebnost je vyznačena šrafováním v geometrickém plánu č. 4421-170985/2018, se kterým jsou obě smluvní strany této kupní smlouvy dobře obeznámeny a jehož kopie je připojena v příloze této kupní smlouvy.
 - smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebností stezky a cesty a dále služebností inženýrských sítí pro umístění a provozování inženýrských sítí vč. přístupu k nim za účelem údržby a oprav, v k.ú. Kamenné Žehrovice. Služebnosti jsou vyznačeny šrafováním v geometrickém plánu č. 1021-170985/2019, se kterým jsou obě smluvní strany této kupní smlouvy dobře obeznámeny a jehož kopie je připojena v příloze této kupní smlouvy.
 - smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebností stezky a cesty a dále služebností inženýrských sítí pro umístění a provozování inženýrských sítí vč. přístupu k nim za účelem údržby a oprav, v k.ú. Řevničov. Služebnosti jsou vyznačeny šrafováním v geometrickém plánu č. 1342-170985/2018, se kterým jsou obě smluvní strany této kupní smlouvy dobře obeznámeny a jehož kopie je připojena v příloze této kupní smlouvy.
7. S obsahem a rozsahem všech budoucích služebností je kupující obeznámen a vůči Správě železnic, s.o. souhlasil, že služebnosti se pro ni zřídí bezúplatně a na dobu neurčitou. Prodávající nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za plnění závazků smluvních stran smluv o budoucích smlouvách, kterých není prodávající účastníkem, a smluvní závazky z nich také nemohou nikterak ovlivnit plnění závazků z nynější kupní smlouvy o prodeji a koupi pozemků mezi prodávajícím a kupujícím.

IV.

Vklad práv do katastru nemovitostí

1. Návrh na vklad vlastnického práva a služebností do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti smlouvy u příslušných pracovištích katastrálního úřadu prodávající. Správní poplatky z návrhu na vklad vůči katastrálnímu úřadu uhradí prodávající.
2. Vkladem vlastnického práva přechází vlastnictví, veškerá práva a povinnosti související s prodávanými nemovitými věcmi na kupujícího, a to s právními účinky od podání návrhu na vklad vlastnického práva u příslušných pracovištích katastrálního úřadu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se až do provedení vkladu, dle tohoto článku, zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

V.

Odstoupení od smlouvy

1. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna odstoupit od této smlouvy písemným oznámením zaslaným druhé smluvní straně, jestliže bude vydáno rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se v takovém případě zavazují sjednat bez zbytečného odkladu novou kupní smlouvu s odstraněnými nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nedojde-li po zamítnutí návrhu na vklad ke sjednání nové kupní smlouvy dle předchozí věty, jsou si smluvní strany povinny navzájem vrátit přijatá plnění.
2. Proávající tímto prohlašuje, že před a po podpisu této smlouvy neučinil a neučiní žádné právní jednání, kterým by nemovitě věci zatížil služebností, reálným břemenem, či jakýmkoliv jiným věcným právem třetí osoby, dal do nájmu nebo do zástavy třetí osobě, a zavazuje se tak neučinít do podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této smlouvy. V případě porušení povinnosti prodávajícího či v případě nepravdivosti prohlášení prodávajícího podle tohoto odstavce se prodávající zavazuje uvést vše v korektní stav do 30 dnů ode dne vytknutí kupujícím. V opačném případě či v případě marného uplynutí této lhůty je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VI.

Ustanovení závěrečná

1. Tato kupní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž k návrhu na vklad bude připojen jeden stejnopis a po jednom stejnopisu zůstane každé smluvní straně.
2. Tato kupní smlouva a veškeré údaje, sdělení a dokumenty (dále jen „Informace“) s ní související mají důvěrný charakter a žádná smluvní strana nebude oprávněna bez souhlasu druhé smluvní strany tyto Informace, které jsou obchodním tajemstvím druhé smluvní strany, zveřejnit nebo jinak zpřístupnit jakékoliv třetí osobě nebo tyto informace využít, vyzradit či zneužít ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou případů, kdy je zpřístupnění těchto informací vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány na základě právních předpisů nebo jedná-li se o Informace již veřejně přístupné. Závazek mlčenlivosti se nevztahuje na sdělení obou smluvních stran činěná v souladu s plněním této kupní smlouvy vůči odborným poradcům (zejména právním). Pokud závazek mlčenlivosti těchto třetích osob nebude vyplývat z právních předpisů, příslušná smluvní strana uzavře s takovými osobami dohodu o utajení poskytovaných informací. Platí dále, že závazek mlčenlivosti je možné v každém jednotlivém případě vyloučit nebo omezit dohodou smluvních stran.
3. Kupující je oprávněn jednostranně poskytnout informace, na které se případně vztahuje ochrana dle této kupní smlouvy, v případě, že je k takovému postupu povinen na základě platného právního předpisu a/nebo pravomocného soudního, arbitrážního či správního rozhodnutí s tím, že:
 - a. je oprávněn poskytnout informace pouze v rozsahu nezbytně nutném pro splnění dané povinnosti,
 - b. zvolí nejvhodnější postup v dané věci tak, aby zároveň byl minimalizován zásah do důvěrného charakteru informací.
4. Jakékoliv změny nebo dodatky ve vztahu k této kupní smlouvě musí být učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této kupní smlouvy neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této Kupní smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, nevymahatelné, zdánlivé nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným právním a obchodním smyslem, případně uzavřít novou Kupní smlouvu tak, aby bylo docíleno původně zamýšleného záměru.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.
7. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že tato vyjadřuje jejich skutečnou a svobodně projevenou vůli a na důkaz úmyslu být vázány ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy:

Přílohy

č.1: Geometrický plán č. 2441-138/2023

č.2: Geometrický plán č. 2158-170985/2018

č.3: Geometrický plán č. 2157-170985/2018

č.4: Geometrický plán č. 4421-170985/2018

č.5: Geometrický plán č. 1021-170985/2019

č.6: Geometrický plán č. 1342-170985/2018

V Praze, dne

V Praze, dne

.....
České dráhy, a.s.

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

.....
ČD Cargo, a.s.

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

.....
České dráhy, a.s.

XXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXX

.....
ČD Cargo, a.s.

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX