

KUPNÍ SMLOUVA

č. VLS-SML-2024-1078-1900

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., sídlem Pod Juliskou 1621/5, 160 00 Praha – Dejvice, Česká republika, IČO: 00000205, státní podnik je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ALX, vložka 256, zastoupen **pověřeným ředitelem s.p. Ing. Jaroslavem Neradem** (dále jen „**Strana prodávající**“)

a

LUCULLUS J.K., s.r.o., sídlem nám. Bratří Čapků 1265/8, 370 07 České Budějovice – České Budějovice 7, Česká republika, IČO: 25166174, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 7310, zastoupena **Kateřinou Ševčíkovou Hanigerovou, jednatelkou** (dále jen „**Strana kupující**“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

1. Úvodní ustanovení

1.1. Strana prodávající prohlašuje, že jí svědčí právo hospodařit s níže uvedenými nemovitými věcmi, které jsou ve výlučném vlastnictví České republiky:

- **pozemek parc.č. 60** (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 4, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, č.p. 477, v části obce Třebovice, způsob využití byt.dům,
- **pozemek parc.č. 61** (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 4, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, bez čp/če, způsob využití zem.stav,
- **pozemek parc.č. 62** (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 4, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, bez čp/če, způsob využití garáž,
- **pozemek parc.č. 258** (ostatní plocha) na LV č. 4,
- **pozemek parc.č. 259** (ostatní plocha) na LV č. 4,

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, katastrální území Březovík 1, obec Ktiš.

1.2. **Předmětem koupě je rovněž majetek nezapisovaný do katastru nemovitostí, a to:**

1.1.2. ČOV (biologický septik s pískovým filtrem) pro odkanalizování objektu č.p. 477, žumpa na vyvážení pro hospodářské příslušenství a související přípojky vody a kanalizace.

1.3. **Předmětem koupě jsou dále movité věci umístěné v budově Třebovice č.p. 477, a to:**

- kotel Dakon - rok pořízení 2009 (inv. č. 100116)
- kotel Viadrus - rok pořízení 2007 (inv. č. 100172)

(Věci nemovité a věci movité specifikované v čl. 1.1., 1.2. a 1.3. této Smlouvy dále souhrnně jen jako „**Předmět převodu**“)

2. Předmět Smlouvy

2.1. Strana prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Straně kupující Předmět převodu s veškerým příslušenstvím a umožnit Straně kupující nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Strana kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit Straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 3. této Smlouvy. Strana kupující nabývá Předmět převodu s veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.

2.2. Smluvní strany se zároveň s touto Smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

2.3. Zprostředkovatelem uzavření této Smlouvy je S&L a partners s.r.o., sídlem Generála Svobody 25/108, 460 01 Liberec – Liberec XII-Staré Pavlovice, Česká republika, IČO: 09985948, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 47927 (dále jen „**Realitní zprostředkovatel**“).

3. Kupní cena

- 3.1. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající za Předmět převodu kupní cenu ve výši

3.900.000,- Kč

(slovy: tři milióny devět set tisíc korun českých)

(dále jen „**Kupní cena**“).

- 3.2. Kupní cenu uhradí Strana kupující takto:

3.2.1. částka ve výši **235.950,- Kč** byla uhrazena před podpisem této Smlouvy na účet Realitního zprostředkovatele. Smluvní strany sjednávají, že tato částka je součástí Kupní ceny. Tato částka se započítává na zprostředkovatelskou provizi Realitního zprostředkovatele, která byla sjednána mezi Stranou prodávající a Realitním zprostředkovatelem,

3.2.2. část Kupní ceny ve výši **3.664.050,- Kč** uhradí Strana kupující bezhotovostním převodem z vlastních prostředků na účet určený Stranou prodávající č. [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED], a to nejpozději do **10.8.2024**. Strana prodávající i Strana kupující jsou povinny prostřednictvím e-mailu informovat Realitního zprostředkovatele o provedení úhrady dle tohoto článku Smlouvy.

4. Prohlášení Smluvních stran

- 4.1. Strana prodávající prohlašuje, že:

4.1.1. na Předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva nájmu, podnájemní práva, předkupní práva, omezení převoditelnosti Předmětu převodu v důsledku exekuce vedené vůči Straně prodávající či jiná práva či povinnosti zatěžující Předmět převodu, a to vše s výjimkou:

4.1.1.1. změny výměr obnovou operátu;

4.1.1.2. nájemní smlouvy č. 2017-1860 s panem [REDACTED] ze dne 30.6.2017 ve znění dodatku č. 3 ze dne 13.3.2024, kterým se doba nájmu prodlužuje do 31.3.2025,

4.1.1.3. nájemní smlouvy č. 2021-0641 s panem [REDACTED] ze dne 15.3.2021 ve znění dodatku č. 1 ze dne 15.3.2024, kterým se doba nájmu prodlužuje do 31.3.2025;

4.1.2. neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu převodu zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, a Strana prodávající dále prohlašuje, že právní vztahy k Předmětu převodu nejsou dotčeny změnou a že jí není známa jakákoli třetí osoba, která by mohla k Předmětu převodu požadovat zápis poznámky spornosti, a to vše s případnou výjimkou práv uvedených v čl. 4.1.1. této Smlouvy;

4.1.3. ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí, a není vůči ní vedeno jakékoliv exekuční řízení, ani řízení o výkon rozhodnutí;

4.1.4. si jakákoliv třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok ve vztahu k Předmětu převodu, kromě práv a nároků výslovně uvedených v této Smlouvě;

4.1.5. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích a jiných povinných platbách, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu;

4.1.6. neběží žádné spory, zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k Předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Předmětu převodu (vyjma případné obnovy katastrálního operátu), nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;

4.1.7. je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

- 4.2. Strana kupující prohlašuje, že:

4.2.1. jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na její osobu;

- 4.2.2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí Předmětu převodu.
- 4.3. Smluvní strany prohlašují, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této Smlouvy a dále se zavazují, že po podpisu této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoli z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým. Strana prodávající se dále zaručuje, že od okamžiku uzavření této Smlouvy do okamžiku zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nepřevede své vlastnické právo, nezřídí k Předmětu převodu žádná věcná břemena, zástavní, ani podzástavní právo, nájemní práva, ani jiná práva třetích osob, či že nevzniknou žádné jiné právní vady Předmětu převodu, které by Předmět převodu jakkoliv zatěžovaly, a znemožňovaly tak jeho řádné užívání a výkon vlastnického práva Stranou kupující, a dále, že nedojde z důvodů na Straně prodávající ke zhoršení faktického stavu Předmětu převodu.
- 5. Převod majetku podle zvláštních zákonů**
- 5.1. Strana prodávající prohlašuje, že Předmět převodu podle této Smlouvy není dle zákona o státním podniku určeným majetkem podniku.
- 5.2. Prodej Předmětu převodu za cenu nižší než cenu obvyklou schválil zakladatel Strany prodávající dle § 17d odst. 1 zákona o státním podniku dne 6. 6. 2024 pod č.j. MO 428150/2024-1322.
- 6. Předání a užívání Předmětu převodu**
- 6.1. Strana kupující prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy seznámila s právním stavem Předmětu převodu včetně zápisu na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí a rovněž tak s faktickým stavem Předmětu převodu, se kterým se důkladně seznámila při osobní prohlídce, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení.
- 6.2. Předmět převodu bude Straně kupující předán vyklizen (s výjimkou případného vybavení, na němž se Smluvní strany dohodly, že zůstane v Předmětu převodu, a to kotel Dakon, kotel Viadrus, a dále sporák, vařič + kuchyňská linka, 3x bojler) kdy částka odpovídající tomuto vybavení je již zohledněna v rámci dohodnuté Kupní ceny dle čl. 3. této Smlouvy) nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva k nemovitým věcem uvedeným v čl. 1.1. této Smlouvy ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí. Do okamžiku předání nese Strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu do dne jeho předání. Od okamžiku převzetí nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu Strana kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu ode dne jeho předání. Smluvní strany se vzájemně zavazují sepsat o předání Předmětu převodu protokol.
- 6.3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost pro případ, že bude třeba po předání Předmětu převodu zajistit u příslušných dodavatelů energií převod měřidel energií patřících k Předmětu převodu ze Strany prodávající na Stranu kupující. V takovém případě se Strana prodávající také zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.
- 7. Utváření závazků**
- 7.1. Jestliže Strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 3.2. této Smlouvy, tj. neuhradí Kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečně lhůtě 10 dnů ode dne splatnosti Kupní ceny, sjednávají Smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z Kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Právo odstoupit od této Smlouvy může Strana prodávající uplatnit pouze do dne uhrazení Kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se Strana kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od Strany prodávající.
- 7.2. V případě, že se ukáže jakékoli z prohlášení Strany prodávající obsažené v čl. 4.1. této Smlouvy nebo jakékoliv prohlášení Strany kupující obsažené v čl. 4.2. této Smlouvy jako nepravdivé či zavádějící nebo některá ze Smluvních stran poruší své povinnosti uvedené v čl. 4.3. této Smlouvy, sjednávají Smluvní strany pro tyto případy smluvní pokutu v celkové výši 5 % (slovy: pět procent) z Kupní ceny. Poškozená strana má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná ze Smluvních stran zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od oprávněné Smluvní strany.
- 7.3. Pro případ, že některá ze Smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. 8.3. této Smlouvy (neposkytnutí součinnosti při doplnění návrhu na vklad), sjednaly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy:

jedna desetina procenta) z Kupní ceny za každý den prodlení. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od strany oprávněné. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy, pokud vlastnické právo Strany kupující k Předmětu převodu nebude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději do 6 kalendářních měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Právo odstoupit od této Smlouvy může uplatnit kterákoliv ze Smluvních stran pouze do dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, přičemž odstoupit od této Smlouvy není oprávněna ta ze Smluvních stran, která svým jednáním či opomenutím způsobila, že nedošlo k povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve lhůtě dle předchozí věty.

- 7.4. Pro případ, že se některá ze Smluvních stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím Předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z Kupní ceny za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
- 7.5. Ujednáními o smluvních pokutách v této Smlouvě není dotčeno právo oprávněné strany domáhat se náhrady škody.

8. Převod vlastnického práva

- 8.1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Realitní zprostředkovatel, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy Realitní zprostředkovatel bude Stranou prodávající i Stranou kupující prostřednictvím e-mailu informován o úhradě části Kupní ceny dle čl. 3.2.2. této Smlouvy. Realitní zprostředkovatel uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 8.3. V případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech po odstranění zjištěných vad odpovídat obsahu této Smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobně se Smluvní strany zavazují postupovat i pro případ, že by byly katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.
- 9.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
- 9.4. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění zabezpečí Strana prodávající bez zbytečného prodlení. Strana kupující souhlasí s uveřejněním obsahu této Smlouvy. Strana uveřejňující Smlouvu v registru smluv se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany.
- 9.5. Tato Smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každý z účastníků této Smlouvy obdržel po jednom z nich, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude tvořit přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a jeden stejnopis obdrží Realitní zprostředkovatel.
- 9.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
- 9.7. Strana prodávající a Strana kupující berou na vědomí, že smluvní dokumentace k tomuto realitnímu obchodu byla zpracována na základě objednávky a zadání Realitního zprostředkovatele a nezohledňuje zvláštní zájmy Strany prodávající ani Strany kupující.

V Praze dne 30.7.2024

.....
Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
zastoupen Ing. Jaroslavem Neradem,
pověřeným ředitelem
Strana prodávající

V Českých Budějovicích dne 26.7.2024

.....
LUCULLUS J.K., s.r.o.
zastoupena Kateřinou Ševčíkovou Hanigerovou,
jednatelkou
Strana kupující