

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Technium s.r.o., IČ 27426483

se sídlem č.p. 13, 293 01 Nepřevázka
společnost zastupuje jednatel Bedřich Müller
na straně jedné jako prodávající
(dále jen „**prodávající**“)

a

Obec Březovice, IČ 42717205

se sídlem Březovice 84, 294 24 Březovice
zastoupena starostou obce Bc. Markem Juričkou
na straně druhé jako kupující
(dále jen „**kupující**“)

a

za účasti vedlejšího účastníka:

Zdeněk Máj, IČ: 66999065

se sídlem [REDACTED]
kancelář DM Reality, Na Kozině 1, Mladá Boleslav
(dále také jen „**zprostředkovatel**“)

prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
tuto

kupní smlouvu

(dále také jen „**smlouva**“)

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že ve výlučném vlastnictví vlastní následující nemovité věci:
 - pozemek – **stavební parcela** číslo parcelní **St. 96/4** (zastavěná plocha a nádvoří) **jehož součástí** je stavba, a to: rozestavěná budova (bez způsobu využití),
 - pozemek – **stavební parcela** číslo parcelní **St. 96/5** (zastavěná plocha a nádvoří) **jehož součástí** je stavba, a to: rozestavěná budova (bez způsobu využití),
 - pozemek – **pozemková parcela** číslo parcelní **243/25** (ostatní plocha, manipulační plocha),
 - pozemek – **pozemková parcela** číslo parcelní **716/1** (ostatní plocha, jiná plocha),

- pozemek – **pozemková parcela** číslo parcelní **741** (ostatní plocha, jiná plocha),
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/10 na pozemku – **pozemkové parcele** číslo parcelní **716/2** (ostatní plocha, jiná plocha),

vše v katastrálním území **Březovice pod Bezdězem**, obec Březovice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na listu vlastnictví 314 a 369 (výše uvedené je dále pro účely této smlouvy označováno také jen jako „**předmět převodu**“).

2. Prodávající dále prohlašuje, že:

- 2.1. na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, ani jiná právní omezení nebo právní závady, a to ani vznikající v budoucnu, s výjimkou:
 - věcných břemen zapsaných pod č.j. V-10309/2022-207, jejichž existenci kupující bere na vědomí a přijímá je;
 - práva nájmu založeného Nájemní smlouvou ze dne 12.9.2023, uzavřenou mezi prodávajícím a panem Volodymyrem Suchko, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor v budově (rozestavěná budova, bez způsobu využití), která je součástí pozemku číslo parcelní St. 96/5 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Březovice pod Bezdězem, obec Březovice;
 - 2.2. před uzavřením této smlouvy neuzavřel se třetí osobou žádnou kupní smlouvu či smlouvu o smlouvě budoucí kupní ohledně předmětu převodu či jinou smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva nebo zatížení předmětu převodu např. zástavním právem, věcným břemenem apod.;
 - 2.3. po uzavření této smlouvy předmět převodu nijak nepřevéde ani nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem zástavním, věcným břemenem, předkupním právem nebo např. právem nájmu;
 - 2.4. vlastnické právo prodávajícího k předmětu převodu a způsob jeho užívání prodávajícím je v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími orgánů státní správy a samosprávy, která se vztahují k předmětu převodu;
 - 2.5. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, dále prohlašuje, že vůči němu 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;
 - 2.6. neběží žádné spory, zejména soudní, a to 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 před příslušným katastrálním úřadem týkající se předmětu převodu, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně jako takový a předmět převodu není v katastru nemovitostí předmětem poznámky spornosti,
 - 2.7. na předmět převodu nebyl uplatněn jakýkoliv restituční či rehabilitační nárok jiné osoby, který by ke dni uzavření této smlouvy nebyl pravomocně a neobnovitelně skončen, předmět převodu nebyl vložen do základního kapitálu společnosti, družstva či jiné právnické osoby,
 - 2.8. nezatajil žádné právní ani faktické vady předmětu převodu, které jsou mu známy,
 - 2.9. odpadní vody jsou likvidovány ve společném tříkomorovém septiku s pískovým filtrem s akumulací jímky,
 - 2.10. dešťové vody jsou likvidovány vsakem na přilehlých pozemcích,
 - 2.11. dodávka pitné vody je zajištěna samostatnou vodovodní přípojkou k veřejné vodovodní síti,
 - 2.12. dodávka el. energie je zajištěna samostatným připojením k veřejné síti,
 - 2.13. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
3. V případě, že se kterékoliv z prohlášení prodávajícího obsažených v odst. 1. a 2. tohoto článku ukáže být nepravdivé, klamavé či zavádějící, nebo v případě, že prodávající nesplní kterýkoliv ze svých závazků uvedených v odst. 1. a 2. tohoto článku, sjednávají smluvní strany pro tento případ

smluvní pokutu ve prospěch kupujícího v celkové výši 5% (slovy: pět procent) z kupní ceny. Zároveň má kupující právo odstoupit od této smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se prodávající zavazuje uhradit nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany kupujícího. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

4. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a to za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy, a kupující předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1. této smlouvy.
2. Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat kupujícímu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabytí k předmětu převodu vlastnické právo. Kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1 této smlouvy.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši **=5.030.000,- Kč** (slovy: pět milionů třicet tisíc korun českých).
2. Kupní cenu uhradí kupující takto:
 - 2.1. částku ve výši **=500.000,- Kč** (slovy: pět set tisíc korun českých) uhradil kupující na účet zprostředkovatele, jako jistinu (dále také jen jako „jistina“), již před uzavřením této smlouvy. Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že uvedená jistina po jejím složení zprostředkovateli je součástí kupní ceny a že se zaplacená jistina započítává v celém svém rozsahu na povinnost kupujícího uhradit kupní cenu za předmět převodu a jeho povinnost uhradit kupní cenu je tím v rozsahu do výše uhrazené jistiny splněna. Zprostředkovatel tuto částku vyplátí po podpisu této smlouvy prodávajícímu a započte si proti ní sjednanou zprostředkovatelskou provizi.
 - 2.2. částku ve výši **=4.530.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony pět set třicet tisíc korun českých) složí kupující z vlastních prostředků, do advokátní úschovy u M. [redacted] advokáta, číslo ČA [redacted] 00 (dále jen „advokát“), na jeho úschovní účet vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. ú. [redacted], pod VS 42717205** a to nejpozději do 30 pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Advokátní úschova je upravena samostatnou smlouvou mezi schovatelem, prodávajícím a kupujícím, náklady této úschovy hradí **zprostředkovatel**. Schovatel zašle do pěti pracovních dnů ode dne přijetí předmětu úschovy potvrzení o této skutečnosti emailem na adresu zprostředkovatele.
3. Částka ve výši **=4.530.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony pět set třicet tisíc korun českých) bude z účtu advokáta uvolněna následovně:
 - 3.1. částka ve výši **=4.530.000,- Kč** bude z účtu advokáta uvolněna na účet určený prodávajícím č. ú. [redacted] do 5ti pracovních dnů poté, co advokátovi bude předložen příslušný list vlastnictví, ne starší 20 dnů ke dni předložení, ve kterém bude v oddíle „A“

uveden jako vlastník předmětných nemovitostí kupující, přičemž list vlastnictví bude v oddíle „C“ a „D“ bez zápisu zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene, či jiného věcného práva, bez zápisu o nařízení exekuce či jiného práva třetích osob, které by předmět převodu zatěžovalo a bez omezení dispozičních práv či poznámky toho se týkající, s výjimkou případu, kdyby předmět převodu jakýmkoli způsobem zatížil kupující, a s výjimkou věcných břemen zapsaných pod č.j. V-10309/2022-207, uvedených v čl. I. odst.

2.1. této smlouvy

4. Jestliže kupující nesplní svůj závazek sjednaný v odst. 2. tohoto článku, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10 pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši 5% (slovy: pět procent) z kupní ceny. Zároveň má prodávající právo odstoupit od této smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany prodávajícího.

Článek IV.

Předání a užívání předmětu převodu

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem jeho vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu a jeho vybavení přebírá.
2. Předmět převodu bude kupujícímu předán za podmínky splnění čl. III. odst. 2 této smlouvy v dohodnutém stavu zcela vyklizený nejpozději do deseti dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Dohodnutým stavem se rozumí předmět převodu včetně projektové dokumentace a dokumentů (viz příloha č. 1 - seznam dokumentů)
3. O řádném protokolárním předání předmětu převodu sepiší účastníci písemný protokol, jenž bude obsahovat minimálně tyto údaje: den předání, faktický stav předmětu převodu, soupis zjištěných závad a den jejich odstranění, stav a čísla všech měřičů energií a médií, počet předaných klíčů, vyjádření a podpisy smluvních stran. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu, jedno obdrží zprostředkovatel. Do okamžiku protokolárního předání nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu do dne jeho předání. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu od dne jeho předání.
4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Nedojde-li k předání předmětu převodu kupujícímu ze strany prodávajícího ani do 30 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, je kupující oprávněn předmět převodu převzít jednostranně, přičemž náklady spojené s jeho jednostranným převzetím půjdou k tíži prodávajícího.
6. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých dodávek služeb, energií a médií patřících k předmětu převodu z prodávajícího na kupujícího a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií a služeb.

Článek V.
Převod vlastnického práva
Úhrada daní a poplatků

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu **zprostředkovatel**, a to nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy zprostředkovatel obdrží ze strany advokáta potvrzení o tom, že část kupní ceny dle čl. III. odst. 2.2. této smlouvy byla složena do advokátní úschovy. Správní poplatek hrazený při podání návrhu na vklad hradí **zprostředkovatel**.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího 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, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní tuto povinnost, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5% (slovy: pět procent) z kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněné strany. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

Článek VI.
Přechod práv a povinností z nájmu

1. Smluvní strany konstatují, že změnou vlastníka věci přechází v souladu s ust. § 2221 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, práva a povinnosti z nájmu založeného nájemní smlouvou uvedenou v ust. Článku I. odst. 2. bod 2.1. této smlouvy na kupujícího. Při podpisu této smlouvy předá prodávající kupujícímu 1x originál uvedené nájemní smlouvy.
2. Proávající prohlašuje, že na základě nájemní smlouvy uvedené v ust. Článku I. odst. 2. bod 2.1. této smlouvy disponuje jistotou ve výši 34.000,- Kč (slovy: třicet čtyři tisíc korun českých) uhrazenou mu nájemcem podle ust. Čl. VI. a souv. uvedené nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že prodávající převede jistotu uvedenou v odst. 2. tohoto článku - tj. částku 34.000,- Kč (slovy: třicet čtyři tisíc korun českých) - na kupujícího (bezhotovostním převodem na účet kupujícího č. 38128181/0100), a to nejpozději do deseti dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Pro případ prodlení prodávajícího s převedením jistoty uvedené v odst. 2. tohoto článku - tj. částky 34.000,- Kč (slovy: třicet čtyři tisíc korun českých) - na kupujícího, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1% (slovy: jedno procento) z uvedené částky za každý den prodlení.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

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, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě odstoupení od této smlouvy se právní poměr založený touto smlouvou mezi prodávajícím a kupujícím ruší od počátku a účastníci této smlouvy jsou povinni si neprodleně vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy. Právní účinky odstoupení od smlouvy nastávají doručením písemného projevu vůle o odstoupení na adresy uvedené v úvodu této smlouvy. Stejně právní účinky jako doručení má i oznámení přepravce pověřeného doručením zásilky o tom, že zásilku obsahující písemný projev vůle o odstoupení nebylo možné doručit, přestože byl adresát o uložení zásilky řádně vyrozuměn, nebo protože adresát odmítl zásilku převzít. Odstoupením od smlouvy dle tohoto ustanovení nezaniká právo na náhradu případné takto vzniklé škody.
3. Každý z účastníků této smlouvy, jako správce osobních údajů, informuje ostatní účastníky této smlouvy, že osobní údaje uvedené v této smlouvě (včetně jejích případných dodatků) a poskytnuté v souvislosti s uzavřením této smlouvy a s jejím plněním zpracovává za podmínek platných právních předpisů výhradně k realizaci smluvního vztahu vyplývajícího z této smlouvy a pro účely naplnění práv a povinností z této smlouvy, a to po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy, po dobu nutnou k zajištění práv a povinností z ní vyplývajících a po dobu nutnou k plnění zákonné povinnosti plynoucí zejména z právních předpisů na úseku spisové služby a archivnictví. Každý z účastníků této smlouvy zajistí, aby byl subjekt údajů, jehož osobní údaje pro účely této smlouvy a jejího plnění poskytl, o takovém poskytnutí řádně a včas informován v souladu s platnými právními předpisy.
4. Účastníci této smlouvy souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv kupujícího s možností přístupnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění předpisů pozdějších, popř. jiných právních předpisů.
5. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných všemi účastníky, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že náklady na vypracování této smlouvy a dohody o advokátní úschově hradí zprostředkovatel.
7. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
8. Tato smlouva je uzavřena v **čtyřech** vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel, jedno vyhotovení bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem.
9. 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, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Mladé Boleslavi dne 3. 7. 2024

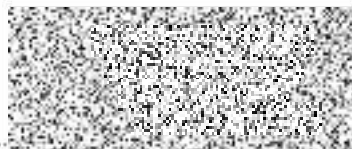
Za prodávajícího:



Bedřich Müller
jednatel spol. Technium s.r.o.

V Mladé Boleslavi dne 3. 7. 2024

Za kupujícího:



Bc. Marek Jurička
starosta obce Březovice

V Mladé Boleslavi dne 3. 7. 2024

Zprostředkovatel:



Zdeněk Maj

Doložka:

Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem obce Březovice na jeho zasedání dne 18.6.2024
usnesením č. 36

Březovice dne 3.7.2024



Bc. Marek Jurička
starosta obce Březovice

Příloha č. 1 - seznam dokumentů

- Projektová dokumentace - adaptace bývalého vepřína na strojírenský závod
- Projektová dokumentace - kabelová přípojka nn pro strojírenský závod
- Stavební povolení - adaptace budov vepřína na strojírenskou dílnu s příslušenstvím
- Prohlášení - vlastníková služebnost (Zřízení služebnosti - vlastníková služebnost) s geom. plánem č. 287-122/2022 - vymezení rozsahu věcného břemene
- Smlouva o věcném břemenu opravňující parcelu 243/25 chůzi a jízdu za účelem provozu, údržby a opravy el. vedení dle geom. plánem č. 166-252/2008
- Revizní zpráva elektroinstalace
- Projektová dokumentace - silnoproudé rozvody ve výrobních prostorech 2009
- Dokumentace k prodloužení povolení nakládání s vodami - septik