

Kupní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

(dále jen „Smlouva“)

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

IČ: 00240079
Se sídlem: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Zastoupené: Petrem Soukupem, starostou
Datová schránka: c5hb7xy (dále jen jako DS)
Bankovní spojení: 
Číslo účtu: 

dále jen „prodávající“ na straně jedné

a

BRAUNERKA s.r.o.

IČ: 48951307
Se sídlem: Dražice 63, PSČ 29471
Zastoupená: Ing. Janem Luhanem, jednatelem
Bankovní spojení: 
Číslo účtu: 

dále jen „kupující“ na straně druhé,

prodávající a kupující společně dále jen „smluvní strany“ a jednotlivě „smluvní strana“.

1. Vymezení pojmů

- 1.1. **Objekt:** souhrnné označení pro:
- (i) pozemek parc. č. 103/15, výměra 3 m², druh pozemku: ostatní plocha;
 - (ii) pozemek parc. č. 122, výměra 66 m², druh pozemku: ostatní plocha;
 - (iii) pozemek parc. č. 103/42, výměra 18 m², druh pozemku: ostatní plocha, který vznikl oddělením od pozemku parc. č. 103/6 na základě geometrického plánu č. 4801-32/2024 ze dne 17.4.2024, který je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „GP“);
 - (iv) pozemek parc. č. 2165/3, výměra 35 m², druh pozemku: ostatní plocha, který vznikl oddělením od pozemku parc. č. 2165/1 na základě GP,
- zapsaných na LV 10001 v katastru nemovitostí pro katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Objektu (dále také jako „Předmět převodu“).

3. Předmět Smlouvy

- 3.1. Předmětem této Smlouvy je závazek prodávajícího převést na kupujícího Předmět převodu vymezený v článku 1. této Smlouvy a dále závazek kupujícího uhradit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v článku 4. této Smlouvy, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě.

4. Kupní cena a její vypořádání

- 4.1. Kupní cena za Předmět převodu je stanovena ve výši 317.200,- Kč bez DPH (slovy: [třístasedmnácttisícdevět korun českých bez daně z přidané hodnoty]); (dále jen „**Kupní cena**“).
- 4.2. Ke Kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši (DPH 21%, tj. 66.612,- Kč, slovy: šedesátšesttisícšestsetdvánáct korun českých).
- 4.3. Smluvní strany prohlašují, že Kupní cena bude uhrazena ve lhůtě pěti (5) dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy, kdy platebním místem Kupní ceny je bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

5. Práva a povinnosti stran

- 5.1. Prodávající se zavazuje převést Předmět převodu vymezený v článku 1. této Smlouvy na kupujícího. Kupující se zavazuje Předmět převodu přijmout a zaplatit Kupní cenu tak, jak byla sjednána v článku 4. této Smlouvy.
- 5.2. Prodávající se zavazuje, že ohledně Předmětu převodu nebude do doby jeho převodu na kupujícího činit žádné úkony, kterými by se Předmět převodu omezoval nebo zatěžoval.
- 5.3. Smluvní strany sjednávají, že úhradu veškerých správních poplatků souvisejících s převodem Předmětu převodu nese kupující.

6. Prohlášení smluvních stran

- 6.1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu již před podpisem této Smlouvy a v tomto stavu Předmět převodu kupuje.
- 6.2. Prodávající prohlašuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí nebudou na Předmětu převodu váznout žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, a to kromě věcných břemen, která byla zapsána na příslušném listu vlastnictví ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.3. Dále prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy vztahující se k Předmětu převodu.
- 6.4. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skryté vady na Předmětu převodu, na které by měl kupujícího upozornit.
- 6.5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nemají vůči finančním orgánům České republiky žádné daňové nedoplatky a že proti nim není vedeno exekuční řízení, konkurzní řízení, insolvenční řízení nebo řízení obdobného charakteru.

7. Návaznost na předchozí kupní smlouvu

- 7.1. Smluvní strany si potvrzují, že tato Smlouva (zejména zajišťující instituty v ní sjednané) musí být vykládána v souladu s kupní smlouvou, jejímž předmětem byl úplatný převod pozemku parc. č. st. 18/1, k.ú. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „**Hlavní pozemek**“), ze dne 26.04.2021, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 15.04.2024 (dále jen „**Hlavní smlouva**“).

- 7.2. Hlavní smlouvou byl mj. sjednán závazek kupujícího, vystavit na Hlavním pozemku objekt, a to v souladu s předloženou studií ve smyslu čl. 7 Hlavní smlouvy, jakož i byly sjednány další související povinnosti ve vztahu ke kolaudaci a provozování objektu (dále jen „**Hlavní závazky kupujícího**“).
- 7.3. Smluvní strany si potvrzují, že touto Smlouvou dále sjednané zajišťovací instituty (tj. výhrada zpětné koupě, předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení, příp. zástavní právo) se vztahují zejména (nikoli však výlučně) na zajištění plnění Hlavních závazků kupujícího, s čímž smluvní strany vyslovují svůj výslovný souhlas.

8. Výhrada zpětné koupě

- 8.1. Smluvní strany sjednávají k Předmětu převodu dle ustanovení § 2135 a násl. OZ výhradu zpětné koupě, a to jako právo věcné.
- 8.2. Prodávající prodává Předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu převodu, vrátí-li kupujícímu zaplacenou Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy.
- 8.3. Právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží Hlavní závazky kupujícího.
- 8.4. Výhradu zpětné koupě je možné prodávajícím uplatnit nejpozději do uplynutí doby dle čl. 7.1. Hlavní smlouvy. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího.
- 8.5. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě k Předmětu převodu zaniká v okamžiku uplynutí doby dle čl. 7.1. Hlavní smlouvy. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.
- 8.6. Veškeré přímé i nepřímé náklady, např. správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, náklady na sepsání kupní smlouvy spojené s převodem vlastnického práva zpět na prodávajícího dle této smlouvy ponese kupující dle této Smlouvy.
- 8.7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
- 8.8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu převodu, nezatížených jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 30 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Objektu je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k vrácenému Objektu do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Objektu na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnická práva prodávajícího k Objektu byla zapsána do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí kupujícímu Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy do 60 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva prodávajícího k Objektu do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženými jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas.
- 8.9. V případě, že k Objektu bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dal prodávající předchozí písemný souhlas, je prodávající oprávněn splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže Kupní cenu dle čl. 4 této Smlouvy či její část na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto

platby provedeny je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

8.10. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro účely naplnění účelu uvedeného v čl. 8 této Smlouvy.

8.11. Účinky výhrady zpětné koupě, jakožto věcného práva, nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

9. Předkupní právo

9.1. Smluvní strany dále sjednávají k Objektu dle ustanovení § 2140 a násl. OZ předkupní právo, a to jako právo věcné.

9.2. Kupující (dle této Smlouvy), jakožto nový vlastník Objektu, tímto zřizuje ve prospěch prodávajícího (dle této Smlouvy), jakožto předkupníka, předkupní právo k Objektu a prodávající (dle této Smlouvy) toto předkupní právo přijímá.

9.3. Smluvní strany sjednávají, že předkupní právo se vztahuje dle ustanovení § 2140 odst. 2 OZ i na jiné způsoby zcizení.

9.4. Obsahem předkupního práva je závazek kupujícího (dle této Smlouvy) učinit prodávajícímu (dle této Smlouvy) nabídku ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Nabídka vyžaduje písemnou formu. Příjme-li prodávající (dle této Smlouvy) nabídku, uskuteční se koupě mezi kupujícím (dle této Smlouvy) a prodávajícím (dle této Smlouvy) za týchž podmínek, jaké kupující (dle této Smlouvy) dohodl s koupěchtivým.

9.5. Povinnost kupujícího (dle této Smlouvy) nabídnout věc prodávajícímu (dle této Smlouvy) dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

9.6. V případě využití institutu předkupního práva bude kupní cena za Objekt stanovena v souladu s odst. 9.4. výše (tj. cena sjednána ve smlouvě mezi kupujícím a koupěchtivým), popř. dle aktuálního znaleckého posudku, který nechá vyhotovit prodávající, a to podle toho která z uvedených kupních cen bude nižší.

9.7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

9.8. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro účely naplnění účelu uvedeného v čl. 9 této Smlouvy.

9.9. Účinky předkupního práva, jakožto věcného práva, nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

10. Zákaz zcizení a zatížení

10.1. Smluvní strany zřizují dle ustanovení § 1761 OZ k Objektu zákaz zcizení a zatížení, a to jako právo věcné.

10.2. Kupující, jakožto nový vlastník Objektu po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jakožto oprávněného žádným způsobem převést vlastnické právo k Objektu, ať již úplatně, či bezúplatně.

10.3. Kupující, jakožto nový vlastník Objektu, po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, jakožto oprávněného, žádným způsobem zatížit Objekt jakýmkoliv věcným právem uvedeným v OZ. Kupující zejména nesmí Objekt zatížit právem stavby, jakoukoliv služebností uvedenou v OZ, věcným břemenem, zástavním právem, budoucím zástavním právem, podzástavním právem, předkupním právem, výměnkem,

nájemním právem, pachtem či jakýmkoliv jiným právem ve prospěch třetích osob.

- 10.4. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení Objektu zaniká v okamžiku uplynutí doby dle čl. 7.1. Hlavní smlouvy. Případné náklady na výmaz tohoto věcného práva z katastru nemovitostí ponese kupující.
- 10.5. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
- 10.6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro účely naplnění účelu uvedeného v čl. 10 této Smlouvy.
- 10.7. Účinky zákazu zcizení a zatížení, jakožto věcného práva, nastávají vkladem práva do katastru nemovitostí.

11. Nabytí vlastnického práva

- 11.1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabyde kupující na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí (s právními účinky vkladu ke dni, kdy bude návrh na vklad práv dle této Smlouvy doručen katastrálnímu úřadu).
- 11.2. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán prodávajícím do pěti (5) pracovních dnů od uhrazení Kupní ceny ve smyslu čl. 4 této Smlouvy.
- 11.3. V případě, že by z jakéhokoli důvodu katastrální úřad zamítl či nepovolil vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k Předmětu převodu dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se obě smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění vad a naplnění vůle smluvních stran dle této Smlouvy, a to vždy nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po doručení písemné výzvy druhé smluvní strany k poskytnutí součinnosti.
- 11.4. Dojde-li v řízení o zápisu vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí k pravomocnému zamítnutí tohoto vkladu či k pravomocnému zastavení předmětného řízení, zavazují se smluvní strany uzavřít bez zbytečného odkladu novou kupní smlouvu za stejných obchodních podmínek s tím, že v této nové kupní smlouvě budou odstraněny vady, které byly důvodem zamítnutí vkladu či zastavení řízení ze strany příslušného katastrálního úřadu a znovu podají návrh na vklad práv z této nové kupní smlouvy do katastru nemovitostí, pokud smluvními stranami nebude dohodnuto jinak.

12. Odstoupení od Smlouvy

- 12.1. Kupující i prodávající jsou oprávněni odstoupit od této Smlouvy v případě, že by se některé z prohlášení druhé smluvní strany uvedené v čl. 6 této Smlouvy ukázalo být nepravdivým.
- 12.2. Od této Smlouvy lze odstoupit, pakliže některá ze smluvních stran odstoupí od Hlavní smlouvy, případně dojde k jakémukoli jinému zániku Hlavní smlouvy.

13. Sankční ujednání

- 13.1. Výše úroků z prodlení se řídí platnými právními předpisy.

14. Zřízení zástavního práva

- 14.1. Za účelem dodržení závazků kupujícího z této Smlouvy (resp. Hlavní smlouvy), a to zejména závazků vyplývajících z čl. 5.5. a 5.8. a čl. 7 Hlavní smlouvy, uzavře kupující s prodávajícím smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem. Zástavní smlouvou bude nově zastaven i Objekt ve smyslu této Smlouvy.

15. Salvatorní klauzule

- 15.1. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 15.2. Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom ze znění původní Smlouvy.

16. Řešení sporů

- 16.1. Veškerá vzájemná práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího vyplývající z této Smlouvy se budou řídit právem České republiky. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem.

17. Závěrečná ustanovení

- 17.1. Právní vztah mezi smluvními stranami se řídí platnými právními předpisy, zejména OZ.
- 17.2. Prodávající prohlašuje, že záměr prodat Předmět převodu byl zveřejněn způsobem stanoveným zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění.
- 17.3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy. Tuto povinnost se zavazuje splnit prodávající.
- 17.4. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv.
- 17.5. Změny Smlouvy jsou možné jen ve formě písemného a číslovaného dodatku ke Smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami. Smlouva může být ukončena pouze písemně.
- 17.6. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Prodávající obdrží po podpisu dvě (2) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží kupující a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí.
- 17.7. Smluvní strany na závěr této Smlouvy výslovně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti bránící v uzavření této Smlouvy.
- 17.8. O prodeji Předmětu převodu a u uzavření této Smlouvy ve znění, které je předkládáno k podpisu Smluvními stranami, rozhodlo Zastupitelstvo města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 09.12.2024 usnesením č. ZM2024/13/34.
- 17.9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že rozumějí všem jejím ustanovením, která odpovídají jejich svobodně a vážně projevené vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy způsobem smluvní strany zavazujícím.

17.10. Přílohou č. 1 této Smlouvy je geometrický plán č. 4801-32/2024 ze dne 17.04.2024
Přílohou č. 2 je Hlavní smlouva

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi dne

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi dne

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Petr Soukup
starosta města

BRAUNERKA s.r.o.
Ing. Jan Luhan
jednatel