

**1) Rezidence Kosmákova s.r.o.**

Sídlo: Májová 505/8, Přímětice, 669 04 Znojmo  
Jednající: Ing. Pavlem Oherou, jednatelem  
IČO: 09449396  
DIČ: CZ09449396  
Daňový režim: plátce DPH

ID DS: 2beh8hi

na straně jedné dále jen jako „**Prodávající**“

a

**2) Město Znojmo**

Sídlo: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo  
Jednající: Mgr. František Koudela, starosta města  
IČO: 00293881  
DIČ: CZ00293881  
Daňový režim: plátce DPH

ID DS: ns4a987

na straně druhé, dále jen jako „**Kupující**“

(Prodávající a Kupující dále společně rovněž jako „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jako „**Smluvní strana**“) uzavírají v souladu s ust. § 2128 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu (dále jen jako „**Smlouva**“):

**Článek I.  
Předmět Smlouvy**

1) Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem stavby občanské vybavenosti s č. p. 1215, stojící na pozemcích parc. č. 1714/2 o celkové výměře 840 m<sup>2</sup> a parc. č. 1714/11 o celkové výměře 3 m<sup>2</sup> a pozemků parc. č. 1714/2 a parc. č. 1714/11, vše v k.ú. Znojmo-město, zapsáno na LV č. 11163, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo (dále jen jako „**Předmět převodu**“).

2) Budoucí prodávající prohlašuje, že na Předmětné nemovitě věci vážnou následující věcná břemena:

- **Věcné břemeno vedení** inženýrských sítí dle ZPMZ č. 6032 – dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. 255/2014 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019. Zápis proveden dne 16.08.2019. V-6889/2019-713;

a současně vyjma věcných břemen pro uložení inženýrských sítí vzniklých na základě právních předpisů, kdy se tato věcná břemena nezapisovala do pozemkových knih, a práva s těmito věcnými břemeny spojená (právo přístupu k zajištění údržby a oprav, případně odstranění inženýrské sítě), přestože nejsou patrná z výpisu z katastru nemovitostí, jsou doposud ponechána v platnosti. Budoucí prodávající prohlašuje, že na Předmětné nemovitě věci vážnou nájemní smlouvy specifikované dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí předmětné smlouvy.

## **Článek II. Předmět smlouvy**

Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Předmět převodu uvedený v čl. I. této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a Kupující tento Předmět převodu uvedený v čl. I. této Smlouvy kupuje a zavazuje se za něj uhradit Prodávajícímu kupní cenu.

## **Článek III. Kupní cena**

1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena Předmětu převodu činí 57.524.897 Kč (slovy: padesát sedm milionů pět set dvacet čtyři tisíc osm set devadesát sedm korun českých). Tato kupní cena je konečná.
2. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady kupní ceny. Kupní cenu Kupující v plné výši uhradil Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, číslo 0825/2025 ze dne 26.06.2025 na bankovní účet Prodávajícího č. 123-2450730237/0100 vedený u Komerční banky, a.s. pod VS: 11163, což Prodávající potvrzuje.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s těmito platebními podmínkami souhlasí.

## **Článek IV. Předání Předmětu převodu**

1. Prodávající se zavazuje předat Předmět převodu Kupujícímu do čtyřiceti dnů ode dne provedení zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy, a to na základě písemného předávacího protokolu, a Kupující se zavazuje v této lhůtě Předmět převodu převzít. K předání a převzetí je každá ze Smluvních stran oprávněna druhou Smluvní stranu vyzvat a současně k tomuto účelu navrhnout minimálně tři vhodné termíny předání a převzetí. Pokud vyzvaná Smluvní strana nebude moci převzít/předat Předmět převodu ani v jednom z navržených termínů, má povinnost o tom neprodleně informovat druhou smluvní stranu a navrhnout druhé smluvní straně minimálně tři náhradní vhodné termíny předání/převzetí Předmětu převodu. Pokud bude jedna ze Smluvních stran v prodlení s předáním či převzetím Předmětu převodu, pak je Smluvní strana, která prodlení zavinila, povinna uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,05 % z kupní ceny za každý započatý den prodlení s předáním či převzetím Předmětu převodu, pokud ji však v předání či převzetí Předmětu převodu nezabránily důležité překážky, jejichž existenci hodnověrným způsobem doloží.
- 2) Prodávající se současně zavazuje předat kupujícímu veškerou technickou dokumentaci, veškeré aktuální nájemní a případné jiné smlouvy (originály), které se, jakkoliv dotýkají Předmětu převodu.
- 3) Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na Předmětu převodu přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem, kdy Kupující převzal nebo dle této smlouvy měl Předmět převodu převzít.

## **Článek V. Prohlášení smluvních stran**

- 1) Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné právní vady, zejména žádné dluhy, věcná práva, právo stavby, věcná břemena (služebnosti a reálná věcná břemena) vyjma těch uvedených v čl. I. odst. 2, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva, práva výpůjčky, práva zpětné koupě, výměnek a ani jiné právní závady. Prodávající dále prohlašuje, že Předmět převodu není předmětem nedořešených soudních, restitučních či jiných nároků, že není nijak omezen v nakládání s Předmětem převodu. Prodávající se zavazuje, že zajistí, že právní vady ve smyslu tohoto odstavce vzniklé v souvislosti s osobou Prodávajícího nebudou váznout na Předmětu převodu ani v budoucnu.

2) Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu převodu dle této Smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podle této Smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. Prodávající se zavazuje, že zajistí, že smlouvy či dohody ve smyslu tohoto odstavce vzniklé v souvislosti s osobou Prodávajícího nebudou váznout na Předmětu převodu ani v budoucnu.

3) Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak Předmět převodu podle této Smlouvy nezatíží.

4) Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický stav Předmětu převodu a že na něm neshledal žádné vady, na které by nebyl upozorněn Prodávajícím.

5) Kupující prohlašuje, že touto Smlouvou na sebe přebírá veškerá práva a povinnosti vlastníka Předmětu převodu vyplývající ze zákona.

6) Ukážou-li se prohlášení Prodávajícího dle čl. V. této Smlouvy jako nepravdivá, nebo poruší-li Prodávající kterýkoliv svůj závazek dle čl. V. této Smlouvy, má Kupující právo od této smlouvy odstoupit. Vedle tohoto práva je Prodávající povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny, tj. 2.876.245 Kč (slovy: dva miliony osm set sedmdesát šest tisíc dvě stě čtyřicet pět korun českých). Smluvní strany se dohodly, že v případě oprávněného odstoupení od této Smlouvy se Smlouva od počátku ruší. Smluvní strany si jsou v takovém případě povinny bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení od Smlouvy se ve smyslu ustanovení § 2005 občanského zákoníku nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat Smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy.

7) Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že toto odstoupení musí být druhé Smluvní straně prokazatelně doručeno.

8) Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na doručovací adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá Smluvní strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky a zásilky určené do vlastních rukou adresáta, pokud nebyly adresátu doručeny, se považují za doručené desátým dnem po jejich podání k přepravě prostřednictvím držitele poštovní licence.

9) Uhrazení smluvní pokuty dle této Smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody.

10) Smluvní strany se dohodly, že případná škoda se ve smyslu ustanovení § 2951 občanského zákoníku hradí v penězích.

## **Článek VI.**

### **Vklad vlastnického práva**

1) Smluvní strany při podpisu této Smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

2) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, který byl podepsán současně při podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami, bude společně s jedním stejnopisem této Smlouvy, na němž budou podpisy úředně ověřeny, podán Prodávajícím příslušnému katastrálnímu úřadu. Prodávající má povinnost podat návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 5 (pět) dnů od úplné úhrady Kupní ceny dle čl. III odst. 2 této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí nese Kupující.

## **Článek VII.**

### **Neprovedení zápisu vlastnického práva**

1) Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že do 14 dnů od doručení písemnosti katastrálního úřadu, ze které bude zjevné, že návrhu nebude vyhověno (výzva k seznámení s podklady pro rozhodnutí, usnesení o přerušení/zastavení řízení) uzavřou dodatek k této Smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Nesplní-li jedna ze Smluvních stran povinnosti stanovené v tomto článku, je druhá Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

2) Smluvní strany dále sjednávají, že pokud nedojde k zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Předmětu převodu nejpozději do 3 měsíců od podpisu této smlouvy, je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu celou kupní cenu ve výši 57.524.897 Kč, a vedle toho má Kupující možnost od této Smlouvy odstoupit. Ustanovení tohoto odstavce se použijí s podmínkou, že na příslušném katastrálním úřadu nebude probíhat vkladové řízení v souvislosti s Kupní smlouvou, které však současně nesmí být přerušeno, v takovém případě jsou Smluvní strany povinny vyčkat až do pravomocného skončení takového případně probíhajícího řízení.

## **Článek VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1) Vlastnické právo k Předmětu převodu podle této Smlouvy nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

2) Tato Smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech s platností originálu, přičemž Prodávající obdrží jeden stejnopis a zbývajících dva stejnopisy, včetně toho, na němž budou podpisy úředně ověřeny, obdrží Kupující.

3) Tuto kupní smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných písemných dodatků. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této Smlouvy, i ty které nejsou přímo ve Smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4) Tato smlouva je sepsána v českém jazyce, o kterém všichni účastníci této Smlouvy prohlašují, že je jim plně srozumitelný. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Případné spory z této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny předně řešit smírnou cestou.

5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této Smlouvě své podpisy.

6) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

7) Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a konkrétních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Kupující.

8) Převod nemovitých věcí blíže specifikovaných v čl. I. odst. 1. byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 138/2025 ze dne 16.06.2025 pod bodem č. 4531.

9) Příloha č. 1 – Přehled nájemních smluv ke dni 01.01.2025.

Ve Znojmě dne:

6.8.2025

Prodávající

Rezidence Kosmákova s.r.o.  
Ing. Pavel Ohera, jednatel

Ve Znojmě dne:

06.08.2025

Kupující

Město Znojmo  
Mgr. František Koudela, starosta

# PŘÍLOHA č. 1

## Přehled nájemních smluv ke dni 1.1.2025

Nemovitost:

Náměstí Armády 10, 669 04, Znojmo

