KUPNÍ SMLOUVA

č. 25ODB99940071

uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Povodí Labe, státní podnik

Adresa sídla:	Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
Zastoupený:	Ing. Mariánem Šebestou, generálním ředitelem
IČO:	70890005
DIČ:	CZ70890005
Zápis v rejstříku:	Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

jako prodávající na straně jedné (dále jen „**prodávající“**)

a

Jiří Kaufman

Trvale bytem:	XXXXXXXX Terezín
Rodné číslo:	85XXXXXXXX

jako kupující na straně druhé (dále jen **„kupující“**)

na základě výběrového řízení č. VŘ/2/N/2024/9 k předložení cenové nabídky na prodej níže uvedeného předmětu koupě (dále jen „výběrové řízení“) uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto kupní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.
Předmět koupě

1. Prodávající má ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon o povodích“) a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i s uvedenými nemovitými věcmi, a to s **pozemkem evidovaným jako stavební parcela č. 192 o výměře 89 m², vedeným v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – rodinný dům s číslem popisným 184, adresní místo: České Kopisty 184, 41201 Terezín a s pozemkem evidovaným jako pozemková parcela č. 569/12 o výměře 552 m², vedeným v druhu orná půda, oba v katastrálním území České Kopisty, obci Terezín, zapsanými na listu vlastnictví č. 453 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice (dále jen „pozemek p.č.st. 192“ a „pozemek p.č. 569/12“), včetně všech součástí a příslušenství, kterými jsou:**
   - venkovní úpravy (oplocení na podezdívce, ocelová vrátka, ocelová vrata, plot z prefa desek včetně sloupků, žumpa, plochy s betonovým povrchem, betonové schodiště),
   - studna kopaná o hloubce 5,50 m, která se nachází na pozemku p.č. 569/12,
   - trvalé porosty umístěné na pozemku p.č. 569/12,
   - vodovodní přípojka, která je umístěna na pozemcích p.č.st. 192 a p.č. 569/12, a dále na pozemku p.č. 591/3 v katastrálním území České Kopisty, který je ve vlastnictví osoby odlišné od vyhlašovatele (dále jen „pozemek 591/3“); umístění vodovodní přípojky na pozemku p.č. 591/3, kde se napojuje na vodoměrnou šachtu, je majetkoprávně vypořádáno věcným břemenem zřízeným dle Prohlášení o zřízení věcného břemene – vlastníkovy pozemkové služebnosti č. 8DHM240012 ze dne 27.08.2024,
   - plynovodní přípojka, která je umístěna na pozemku p.č. 569/12,
   - elektro přípojka, která je umístěna na pozemku p.č.st. 192,

- kanalizační přípojka, která je umístěna na pozemcích p.č.st. 192 a p.č. 569/12, a dále na pozemcích p.č. 569/13 a p.č. 661/3, oba v katastrálním území České Kopisty, oba ve vlastnictví osob odlišných od vyhlašovatele; umístění kanalizační přípojky na pozemcích p.č. 569/13 a p.č. 661/3 **není majetkoprávně vypořádáno,**

(dále jen „předmět koupě“).

2. Předmět koupě je popsán ve Znaleckém posudku č. 041617/2024, označení posudku 94/D/2024, ze dne 27.05.2024 vypracovaný znalkyní z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí XXXXXXXX (dále jen „znalecký posudek“), který je součástí Oznámení o výběrovém řízení č. VŘ/2/N/2024/9 a jeho podmínkách na prodej nemovitých věcí, včetně jejich součástí a příslušenství, pod názvem „ČESKÉ KOPISTY 184“ ve vlastnictví státu s právem hospodařit pro prodávajícího (dále jen „oznámení o VŘ“).
3. Ve znaleckém posudku je spolu s předmětem koupě uveden a oceněn i pozemek 591/3. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že **uvedený pozemek p.č. 591/3 není předmětem koupě dle této smlouvy.**
4. K předmětu koupě byl vypracován Průkaz energetické náročnosti budovy – energetický štítek vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov ze dne 24.03.2022, vypracovaný energetickou specialistkou XXXXXXXX. Rodinný dům číslo popisné 184 je zařazen do kategorie „E“.

Článek II.
Kupní cena a platební podmínky

1. Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, jakož i právy a povinnostmi prodává prodávající za podmínek touto smlouvou stanovených do vlastnictví kupujícího, který za dohodnutou kupní cenu ve výši **3 201 123 Kč** (slovy: tři miliony dvě stě jeden tisíc jedno sto dvacet tři korun českých), (dále jen „kupní cena“), předmět koupě do svého vlastnictví za stejných podmínek kupuje a přejímá.
2. Kupující uhradí **kupní cenu**, **resp. její doplatek** v případě, že část kupní ceny již byla uhrazena formou kauce ve výběrovém řízení, na bankovní účet prodávajícího, **do 30 dnů ode dne vystavení zálohového listu.** Uhrazením či složením peněžní částky se rozumí její připsání na příslušný bankovní účet prodávajícího. Jestliže kupní cena nebude zaplacena ani do 15 dnů ode dne její splatnosti, má prodávající právo od smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany se dohodly na úhradě kupní ceny:
   a) první část kupní ceny ve výši **30 000 Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých), se považuje za uhrazenou ke dni splatnosti kupní ceny dle této smlouvy, neboť kupující složil na bankovní účet prodávajícího kauci k výběrovému řízení ve výši 30 000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých)**,** (dále jen „kauce“), a smluvní strany si mezi sebou sjednaly, že tato kauce bude v plné výši použita na úhradu části kupní ceny, ledaže (i) kupní cena nebude uhrazena ani ve lhůtě 15 dnů ode dne její splatnosti dle článku II. odst. 2. této smlouvy nebo (ii) z důvodu na straně kupujícího nedojde k prodeji předmětu koupě (využije-li prodávající svého práva na odstoupení od této smlouvy dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy), v takových případech se kauce na úhradu části kupní ceny nepoužije, část kupní ceny se nepovažuje za uhrazenou a kauce propadá ve prospěch České republiky.
   b) doplatek kupní ceny ve výši **3 171 123 Kč** (slovy: tři miliony jedno sto sedmdesát jeden tisíc jedno sto dvacet tři korun českých), uhradí kupující na bankovní účet prodávajícího do 30 dnů ode dne vystavení zálohového listu.
4. Zálohový list na úhradu kupní ceny vystavuje a zasílá prodávající kupujícímu po nabytí účinnosti této smlouvy.
5. Konečný daňový doklad je prodávající povinen vystavit a zaslat kupujícímu do 15 dnů po doručení vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí (dále jen „vyrozumění“), ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva dle smlouvy.

6. Nabytí předmětu koupě je osvobozeno od daně z přidané hodnoty na základě § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Článek III.
Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a povinnosti kupujícího

1. Poté, co bude smlouva řádně podepsána oběma smluvními stranami, uveřejněna prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“) a celá kupní cena bude připsána na účet prodávajícího, podá prodávající návrh na vklad vlastnického práva, včetně všech předepsaných podkladů, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, a to nejpozději do 15 dnů od uhrazení kupní ceny.
2. K podání návrhu na vklad vlastnického práva kupující prodávajícího touto smlouvou zmocňuje.
3. V případě, že bude u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, vklad vlastnického práva dle této smlouvy zamítnut, zavazují se smluvní strany poskytnout si maximální součinnost, aby k zápisu vlastnického práva došlo.
4. Pokud i přes součinnost smluvních stran nebude možné zapsat vlastnické právo ve prospěch kupujícího, pak se tato smlouva ruší a částku 3 201 123 Kč (slovy: tři miliony dvě stě jeden tisíc jedno sto dvacet tři korun českých), která je kupní cenou, prodávající vrátí na účet kupujícího, z nějž byla kupní cena uhrazena, a to do 15 dnů ode dne, kdy se prodávající o této skutečnosti dozvěděl.

Článek IV.
Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k předmětu koupě se převádí na kupujícího dnem právních účinků vkladu vlastnického práva dle smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Předmět koupě bude předán kupujícímu bez zbytečného odkladu po doručení vyrozumění, které obdrží prodávající. Prodávající kupujícího písemně vyrozumí a poskytne kupujícímu lhůtu k převzetí předmětu koupě v délce 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy, v níž si je kupující povinen předmět koupě převzít.
3. Smluvní strany se zavazují podepsat písemný protokol – „Protokol o předání nemovité věci“ (dále jen „předávací protokol**“**). Podpisem předávacího protokolu smluvními stranami dojde k řádnému odevzdání a převzetí předmětu koupě. Předávací protokol vystavuje prodávající. Nebude-li předávací protokol oběma smluvními stranami v ujednané době podepsán, sjednávají smluvní strany, že k odevzdání a převzetí předmětu koupě dojde patnáctým dnem po dni doručení výzvy dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
4. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu předmětu koupě přechází na kupujícího dnem převzetí předmětu koupě kupujícím.

Článek V.
Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že:

a) má ve smyslu zákona o povodích a zákona o státním podniku právo hospodařit s předmětem koupě,
b) je oprávněn na základě platného Statutu státního podniku Povodí Labe, státní podnik (dále jen „Statut“) a platných právních předpisů České republiky tuto smlouvu uzavřít,
c) na předmětu koupě neváznou omezení, v jejichž důsledku by mohlo dojít k omezení práva prodávajícího prodat předmět koupě kupujícímu, či jiné právní vady vyjma těch, jež jsou uvedeny v čl. VII. této smlouvy,
d) splnil povinnost dle § 17c zákona o státním podniku uveřejnit předmět koupě na Portálu veřejné správy, přičemž žádná organizační složka státu nebo jiná státní organizace neprojevila v určené době zájem o převzetí předmětu koupě do své příslušnosti hospodaření.

Článek VI.
Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že:
   a) má k dispozici Znalecký posudek č. 041617/2024, označení posudku 94/D/2024, ze dne 27.05.2024 vypracovaný znalkyní z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí XXXXXXXX, a že je mu jeho obsah zcela znám a rozumí mu,
   b) má zajištěny finanční prostředky potřebné pro úplné zaplacení kupní ceny dle této smlouvy,
   c) má veškerá potřebná oprávnění a plné právo tuto smlouvu uzavřít,
   d) ke dni podpisu smlouvy není rozhodnuto o jeho úpadku a ani mu není známo, že by byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, nebo že by byl proti němu ke dni podpisu smlouvy veden výkon rozhodnutí nebo exekuce,
   e) nabývá předmět koupě do svého vlastnictví a je mu právní a faktický stav předmětu koupě znám, jakož i přístup k němu,
   f) kupuje předmět koupě ve stavu, v jakém stojí a leží ke dni podpisu smlouvy,
   g) má k dispozici Smlouvu o nájmu bytu č. O500140049 uzavřenou dne 18.12.2014, ve znění Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu služebního bytu č. O500140049 uzavřeného dne 28.2.2015, jakož i Smlouvu o nájmu části pozemku č. O800170097 uzavřenou dne 6.10.2017, ve znění Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu části pozemku č. O800170097 uzavřeného dne 7.9.2020, a že mu je jejich obsah znám a rozumí mu,
   h) má k dispozici kopii Prohlášení o zřízení věcného břemene – vlastníkovy pozemkové služebnosti č. 8DHM240012 ze dne 27.08.2024 v anonymizované podobě, a že mu je jeho obsah znám a rozumí mu.
2. Kupující dále prohlašuje, že se v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad předmětu koupě; ustanovení § 2002 občanského zákoníku tím není dotčeno.
3. Kupující není oprávněn do dne zápisu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, předmět koupě ani zcizit ani zatížit. Porušení uvedeného je důvodem, pro který prodávající může od smlouvy odstoupit.
4. Nepravdivost prohlášení kupujícího dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se považuje za porušení smlouvy podstatným způsobem a prodávající může od smlouvy na základě tohoto důvodu odstoupit.

Článek VII.
Práva a povinnosti třetích osob

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádná práva třetích osob, zástavní právo, ani jiné právní vady, vyjma skutečností uvedených v tomto článku této smlouvy, a že skutečný fyzický stav předmětu koupě je kupujícímu dobře znám:

A. **Smlouva o nájmu bytu č. O500140049** uzavřená dne 18.12.2014, ve znění Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu služebního bytu č. O500140049 uzavřeného dne 28.2.2015 a **Smlouva o nájmu části pozemku č. O800170097** uzavřená dne 6.10.2017, ve znění Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu části pozemku č. O800170097 uzavřeného dne 7.9.2020.

Smluvní strany berou na vědomí, že posledním dnem nájmu dle nájemních smluv je den předcházející dni právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí. Dnem právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí nájem dle nájemních smluv zaniká. Smluvní strany sjednávají, že v měsíci, v němž byl proveden vklad vlastnického práva k předmětu koupě (předmětu nájmu) do katastru nemovitostí má prodávající nárok na poměrnou část měsíčního nájemného do dne právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu koupě (předmětu nájmu).

B. **Věcné břemeno** k pozemku p.č. 591/3 zřízené ve prospěch pozemku p.č.st. 192 spočívající v povinnosti strpět umístění inženýrské sítě – části stavby vodovodní přípojky, a to bezúplatně a na dobu neurčitou, a dále spočívající v povinnosti strpět vstupování (vstup i vjezd) za účelem provádění nezbytných prací spojených s provozem, opravami a revizemi, resp. rekonstrukcí

inženýrské sítě nebo s odstraněním její havárie; věcné břemeno bylo zřízeno na základě Prohlášení o zřízení věcného břemene – vlastníkovy pozemkové služebnosti č. 8DHM240012 ze dne 27.08.2024, věcné břemeno bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod č.j. **V-7103/2024-506.**
Kopii Prohlášení o zřízení věcného břemene – vlastníkovy pozemkové služebnosti č. 8DHM240012 ze dne 27.08.2024 v neanonymizované podobě předá prodávající kupujícímu bezprostředně po podpisu předávacího protokolu.

Článek VIII.
Odstoupení od této smlouvy

1. Kterákoliv ze smluvních stran má právo odstoupit od smlouvy, pokud vklad vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího, nebude v termínu do 12 měsíců ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice zapsán.
2. Prodávající má právo odstoupit od smlouvy i v případě nepravdivosti prohlášení kupujícího dle čl. VI. odst. 1 a 4 smlouvy, v případě porušení čl. VI. odst. 3 smlouvy a v případě, že mu nebude řádně a včas uhrazena celá kupní cena dle čl. II. odst. 1 až 3 této smlouvy.
3. Odstoupení od této smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku.
4. V případě odstoupení od této smlouvy v souladu s touto smlouvou, se smluvní strany zavazují potvrdit svým podpisem zpětvzetí návrhu na vklad vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po odstoupení od této smlouvy, jakož i poskytnout si jinou součinnost nezbytnou pro výmaz vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě z katastru nemovitostí a vklad vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího.
5. Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení prodávajícího od smlouvy dle čl. II. odst. 2 smlouvy, kauce není úhradou části kupní ceny, prodávající není povinen ji kupujícímu vracet, ale propadá ve prospěch České republiky s právem hospodařit pro prodávajícího. V případě, že kupující prodávajícímu prokáže, že kupní cena nebyla uhrazena z objektivních důvodů, které nemohl kupující prokazatelně ovlivnit, je prodávající oprávněn, nikoli však povinen, vrátit kupujícímu část složené kauce, přičemž však vždy část kauce ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), propadne ve prospěch České republiky s právem hospodařit pro prodávajícího.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy prodávající využije svého práva na odstoupení dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy, a tedy k prodeji předmětu koupě nedojde z důvodu na straně kupujícího, kauce není úhradou části kupní ceny, prodávající není povinen ji kupujícímu vracet, ale propadá ve prospěch České republiky s právem hospodařit pro prodávajícího. V případě, že kupující prodávajícímu prokáže, že k takové skutečnosti došlo z objektivních důvodů, které nemohl kupující prokazatelně ovlivnit, je prodávající oprávněn, nikoli však povinen, vrátit kupujícímu část složené kauce, přičemž však vždy část kauce ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), propadne ve prospěch České republiky s právem hospodařit pro prodávajícího.

Článek IX.
Prevence protiprávních jednání

1. Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících. Prodávající prohlašuje, že má vytvořený ucelený program compliance opatření, v jehož rámci se vymezuje proti protiprávnímu či jinému nekalému jednání, jeho vzniku předchází, jakož i má zavedeny mechanismy k jeho odhalování. Program compliance opatření je dostupný na webové stránce www.pla.cz.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterákoli ze smluvních stran nemohla být uznána odpovědnou podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim nebo uplatněna

trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejích zaměstnanců podle platných právních předpisů. Smluvní strany si neprodleně oznámí důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti.

Článek X.
Platnost a účinnost této smlouvy

1. Ministerstvo zemědělství, které vykonává jménem státu funkci zakladatele prodávajícího, vydává k této smlouvě, v souladu se Statutem a zákonem o státním podniku, písemný souhlas k nakládání s určeným majetkem. Zakladatel udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy dne 12.06.2025, pod č.j.: MZE-45784/2025-15112.
2. Smlouva nabyde platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a od tohoto okamžiku jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Z tohoto důvodu je vyloučeno přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek nebo odchylka podstatně nemění podmínky nabídky (§ 1740 odst. 3 občanského zákoníku). Účinnosti smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o kupní smlouvě.
2. Pokud by některé ustanovení smlouvy bylo či se stalo neplatným nebo neúčinným, není tím dotčena platnost nebo účinnost ostatních ustanovení smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují dohodou nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení novým tak, aby co nejvíce odpovídalo původně zamýšlenému předmětu a účelu ustanovení původního.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, přičemž všechny mají platnost originálu. Jedno smluvními stranami podepsané vyhotovení této smlouvy s úředně ověřeným podpisem kupujícího bude přílohou návrhu na vklad dle této smlouvy do katastru nemovitostí a zůstává do okamžiku podání návrhu na vklad v držení prodávajícího. Prodávající má uložen podpisový vzor u příslušného katastrálního úřadu. Smluvní strany se dohodly, že písemné vyhotovení této smlouvy bude jako první v pořadí podepisovat kupující.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude včetně metadat, případných dodatků a odvozených dokumentů uveřejněna v registru smluv dle zákona o registru smluv a s jejím uveřejněním v plném rozsahu souhlasí. Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je kupující srozuměn. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
5. Prodávající i kupující shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že se její obsah shoduje s vážným a svobodným projevem jejich vůle, a že smlouva byla sepsána na základě pravdivých skutečností. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové, dne ……

V Českých Kopistech, dne ……

……
za prodávajícího
Ing. Marián Šebesta
generální ředitel

……
kupující
Jiří Kaufman