

KUPNÍ SMLOUVA
č. 2025/0147/1300

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany v souladu s ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“) a smluvním obsahu, jak následuje níže:

Smluvní strany:

- 1. Teplárna České Budějovice, a.s., IČO: 60826835,**
Novohradská 398/32, 370 01 České Budějovice,
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 637,
zastoupená: Ing. Václav Král, předseda představenstva a
Ing. Tomáš Kollarczyk, MBA, místopředseda představenstva
bankovní spojení: 91605231/0100, Komerční banka, a.s.
e-mail: podatelna@teplarna-cb.cz

(dále „**Prodávající**“)

- 2. Tomáš Zimmer, r.č. 85xxx,** bytem xxx Srubec, podíl 1/2

- 3. manželé Jiří Doucha, r.č. 79xxx a Vlasta Douchová, Dis., r.č. 79xxx,** oba
bytem xxx Dubičné, podíl 1/2

(dále jen „**Kupující**“)

(společně též jako „**Smluvní strany**“)

Prodávající je vlastníkem Předmětu koupě a Kupující mají zájem na koupi Předmětu koupě, proto se Smluvní strany dohodly na uzavření této kupní smlouvy:

I.
Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

- pozemku parc. č. 719/48 (ostatní plocha, o výměře 822 m²) a parc. č. 719/51, (ostatní plocha, o výměře 1402 m²), zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 617 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice pro katastrální území Srubec (dále jen „**Předmět koupě**“).

II.

Předmět Smlouvy

Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě vymezený v čl. I. této Smlouvy do podílového spoluvlastnictví Kupujících. Spoluvlastnické podíly spoluvlastníků na shora uvedených nemovitých věcech budou činit - ideální 1/2 z každé nemovité věci bude náležet p. Tomáši Zimmerlovi a ideální 1/2 z každé nemovitosti pak bude náležet do SJM manželů Jiřího a Vlasty Douchových. Kupující přijímají Předmět koupě včetně jeho veškerého právního a skutečného příslušenství, jakož i se všemi právy a povinnostmi k Předmětu koupě se vztahujícími, které Proávající vlastnila a využívala anebo byla oprávněna k jejich vlastnictví a využívání nebo povinna k jejich plnění, a to za kupní cenu uvedenou v čl. III. této Smlouvy.

III.

Kupní cena a související ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Předmět koupě ve výši 7 151 800,- Kč (slovy: sedm miliónů jedno sto padesát jeden tisíc osm set korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“). Daň z přidané hodnoty nebude aplikována.
2. Kupní cena bude mezi Smluvními stranami vypořádána následovně:

Kupní cena bude v plné výši zaplacená Kupujícími bezhotovostním převodem, nejpozději do 7 (slovy: sedmi) pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy, na bankovní účet Proávající uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to před podáním návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Kupní cenu uhradí Kupující tak, že p. Tomáš Zimmer uhradí Proávajícímu částku 3 575 900,- Kč a manželé Jiří a Vlasta Douchovi uhradí společně Proávajícímu druhou půlku kupní ceny, tedy částku 3 575 900,- Kč. Kupní cena se považuje za zaplacenou až připsáním celé její výše na bankovní účet Proávajícího.

V případě, že nedojde k převodu Předmětu koupě dle ujednání v této Smlouvě do šesti měsíců od podpisu kupní smlouvy, se Proávající zavazuje celou Kupní cenu vrátit bezhotovostním převodem na účty Kupujících, z nichž byla Kupní cena uhrazena, a to do tří pracovních dnů ode dne podpisu dohody Proávající a Kupujících o ukončení platnosti této kupní smlouvy.

3. Dostanou-li se Kupující do prodlení s úhradou byť i části Kupní ceny vymezené v čl. III. této Smlouvy, má Proávající právo od této Smlouvy odstoupit, a to po uplynutí dodatečné lhůty k plnění v délce 7 (slovy: sedmi) pracovních dnů, přičemž dodatečná lhůta k plnění počíná bez dalšího běžet prvním dnem prodlení strany Kupující s provedením úhrady Kupní ceny v plné výši. Smluvní strany sjednávají, že neuhrazení byť i části Kupní ceny ani v dodatečné lhůtě zakládá Proávající právo vůči straně Kupující na smluvní pokutu ve výši 5% z celkové Kupní ceny splatnou do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne odeslání jejího vyúčtování a výzvy k její úhradě straně Kupující.

IV.

Prohlášení Smluvních stran

1. Proávající výslovně prohlašuje, že:
 - a) na Předmětu koupě nevážnou žádné zástavy, práva třetích osob nebo věcná břemena zapsaná do katastru nemovitostí kromě závazků z věcných břemen specifikovaných smlouvou o zřízení věcného břemene č. 2019/0142/1300 uzavřenou se společností EG.D Holding, a.s., smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. 2021/0117/1300 uzavřenou se společností EG.D, a.s. a smlouvou o zřízení věcného břemene č. 2012/0245/1400 uzavřenou se společností CETIN - kopie smluv byly Kupujícím stranou Proávající předloženy před podpisem této Smlouvy;

- b) na Předmětu koupě byla zrealizována stavba s názvem „Přeložka vodovodu PE 90 v ulici Do Mladého, Srubec – SO 340 v rámci stavby Přeložka silnice II/156 a II/157 6. etapa“, kdy v současné době probíhá geodetické zaměření skutečného provedení vodovodu a příprava smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě, kterou strana oprávněná, obec Srubec, předloží straně Kupující jako straně povinné po podpisu této Smlouvy - kopie technické zprávy vč. situačního zákresu byly Kupujícím stranou Prodávající předloženy před podpisem této Smlouvy;
- c) přes pozemek parc. č. 719/48 vede vodovod z r. 1993 ve vlastnictví obce Srubec, provozovaný společností ČEVAK a.s., kdy tyto historické inženýrské sítě se v souladu s právními předpisy nezapisovaly do katastru nemovitostí a nejsou tak ve výpisu z katastru nemovitostí patrné – orientační zakres trasy vodovodu byl Kupujícím stranou Prodávající předložen před podpisem této Smlouvy;
- d) nejsou u Katastrálního úřadu ohledně Předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, vyjma návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu, které bylo sjednáno smlouvou o zřízení věcného břemene mezi spol. EG.D, s.r.o. a Prodávající ze dne 12.9.2025, č. sml. CB-014330099441/007-DVK – kopie smlouvy byla Kupujícím stranou Prodávající předložena před podpisem této Smlouvy;
- e) na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy (zejména nedoplatky na energiích a jiných povinných platbách);
- f) si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok ve vztahu k Předmětu koupě.

2. Kupující výslovně prohlašují, že:

- a) si Předmět koupě řádně prohlédli, seznámili se s jeho stavem faktickým i právním a v tomto stavu jej také bez jakýchkoliv zjevných faktických a právních vad kupují;
- b) jsou oprávněni tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené;
- c) neexistuje žádný závazek vůči jiné třetí osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícím bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu, že nebylo vůči nim zahájeno insolvenční řízení a že jim není známo, že by na ně byl podán insolvenční návrh;
- d) si jsou vědomi nutnosti úhrady všech poplatků (zejména správní poplatek za podání návrhu na vklad) a nákladů (úhrada Kupní ceny), které je povinná strana Kupující uhradit v souvislosti s nabytím vlastnického práva k Předmětu převodu.

V.

Další ujednání Smluvních stran

- 1.** Smluvní strany se dohodly, že nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujících dnem vyrozumění o vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. K tomu datu bude považován Předmět koupě za předaný Kupujícím.
- 2.** Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy doručením písemného oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně, pokud vlastnické právo strany Kupující k Předmětu koupě nebude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději do 6 (slovy: šesti) 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 koupě 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 koupě do katastru nemovitostí ve lhůtě dle předchozí věty.

VI. Katastr nemovitostí

- 1.** Vlastnické právo k Předmětu koupě nabude strana Kupující povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Do uvedeného okamžiku jsou Smluvní strany svými projevy vázány.
- 2.** Smluvní strany se dohodly, že v případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, se zavazují uzavřít nejpozději do 20 (slovy: dvaceti) dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním příp. nedostatků (včetně příslušného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě), které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo k zamítnutí návrhu. Obdobně se Smluvní strany zavazují postupovat i pro případ, že by byly Katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu. Poruší-li kterákoli ze Smluvních stran tuto svou povinnost a neposkytne-li druhé Smluvní straně dostatečnou součinnost dle tohoto ustanovení Smlouvy, je druhá Smluvní strana oprávněna uplatnit vůči té Smluvní straně, která tuto smluvní povinnost porušila, smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) splatnou do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě druhé Smluvní straně.
- 3.** Smluvní strany se zavazují podepsat návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě a podat jej příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů od připsání Kupní ceny v plné výši na účet Prodávající a zveřejnění Smlouvy v registru smluv, přičemž přílohou návrhu na vklad bude informace o zveřejnění Smlouvy v registru smluv v souladu s ust. čl. VII. odst. 7 této Smlouvy. Vzhledem k tomu, že informace o zveřejnění Smlouvy v registru smluv obdrží Prodávající, zavazuje se toto potvrzení obratem společně s dokladem o úhradě celé Kupní ceny straně Prodávající, nejpozději do 3 dnů od obdržení, předat Kupujícím ke splnění povinnosti podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.
- 4.** Správní poplatek související s řízením o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí dle této Smlouvy uhradí Kupující.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1.** Tato Smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků Smlouvy a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy obou Smluvních stran je určeno pro vkladové řízení před Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, toto vyhotovení obdrží Kupující, aby jej v souladu s ust. čl. VI. odst. 3 výše mohli použít jako přílohu návrhu na vklad k Předmětu koupě dle této Smlouvy.
- 2.** Tato Smlouva může být měněna jen po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných písemných dodatků sepsaných na téže listině a podepsaných všemi Smluvními stranami s tím, že odpověď Smluvní strany podle ust. § 1740 odst. 3 OZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření Smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky, když toto ujednání platí i na proces uzavírání dodatků k této Smlouvě.
- 3.** Neplatnost nebo neúčinnost některého z oddělitelných ustanovení této Smlouvy neovlivní platnost a účinnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že některé z

ustanovení této Smlouvy pozbude platnosti (zejména z důvodu rozporu s účinnými zákonnými předpisy a ostatními právními normami), Smluvní strany se zavazují k nahrazení takového neplatného nebo neúčinného ustanovení ustanovením novým, které bude nejbližší odpovídat účelu a smyslu ustanovení původního.

4. Ujednáními o smluvních pokutách dle této Smlouvy není dotčeno právo poškozené Smluvní strany na náhradu škody v plné výši včetně ušlého zisku ve smyslu ust. § 2050 OZ.
5. Bude-li kteroukoliv ze Smluvních stran odstoupeno od této Smlouvy, a to v souladu s touto Smlouvou nebo v souladu s příslušnými právními předpisy, Smlouva se od počátku ruší a Smluvní strany jsou si dle ust. § 2991 a násl. OZ povinny vzájemně vrátit veškerá plnění, která na základě této Smlouvy vzájemně přijaly, a poskytnout si v této věci vzájemně veškerou nezbytnou součinnost, a to bez zbytečného odkladu po účinnosti takového odstoupení, a to nejpozději ve lhůtě 10 (slovy: deseti) dnů ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení, a současně zajistit nejpozději ve lhůtě 40 (slovy: čtyřicet) dnů uvedení stavu zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem. Dostane-li se kterákoliv ze Smluvních stran do prodlení s poskytnutím součinnosti dle předchozí věty, je tato ze Smluvních stran povinna nahradit veškerou škodu, která v důsledku toho vznikne druhé Smluvní straně.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro potřeby doručování jakýchkoli písemností, budou užívat adresy uvedené u označení Smluvních stran v úvodu této Smlouvy.
7. Smluvní strany společně prohlašují, že Prodávající je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na ni v určitých případech vztahuje povinnost uveřejnění smluv prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr“), a to v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) 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 (dále také jen „ZRS“). Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu uveřejní v Registru prodávající, a to ve verzi pro uveřejnění do 10 dnů po jejím podpisu.
8. Teplárna České Budějovice, a.s. může v některých případech a na základě svého oprávněného zájmu pro účely přípravy, uzavření a plnění Smlouvy, vnitřní evidence a kontroly, ochrany právních nároků a provozních potřeb zpracovávat osobní údaje poskytnuté jí druhou Smluvní stranou. Pokud ke zpracování osobních údajů druhé Smluvní strany, příp. jejích zástupců/ zaměstnanců dojde (pouze v relevantních případech, nikoli vždy), je toto zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy, když podrobné informace, konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů společností Teplárna České Budějovice, a.s. jsou dostupné na adrese <https://www.teplarna-cb.cz/ochrana-osobnich-udaju/>. Podpisem této Smlouvy zástupce druhé Smluvní strany potvrzuje, že se seznámil s informacemi o zpracování osobních údajů, a to včetně práv, které druhé Smluvní straně a jejím zástupcům náleží.
9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech, nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná a neexistují náležitosti, které by Smluvní strany neujednaly.

V Českých Budějovicích dne 8.10.2025

Teplárna České Budějovice, a.s.:

Ing. Václav Král,
předseda představenstva

Ing. Tomáš Kollarczyk, MBA,
místopředseda představenstva

V Českých Budějovicích dne 9.10.2025

Tomáš Zimmer

Jiří Doucha

Vlasta Douchová