

KUPNÍ SMLOUVA

č. kupujícího: USD2510006

kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „tato smlouva“)

Pan Viliam Sivek, narozen 9.4.1946
bytem Václavské náměstí 820/41
Nové Město
11000 Praha 1
(dále jen „**prodávající**“)

a

VODA Želivka, a.s.

Sídlo: K Horkám 16/23, 102 00 Praha 10

IČO: 26496224

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7437

jednající: Mgr. Mark Rieder, předseda představenstva a Ing. Jiří Rosický, člen
představenstva

(dále jen „**kupující**“)

(dále společně také jen „smluvní strany“)

I.

Vymezení nemovitosti

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- pozemku parcelní č. 15 o výměře 3566 m² zastavěná plocha a nádvoří, „jehož součástí je stavba - budova č.p. 16 (jiná stavba, Hostivař), k.ú. Hostivař
- pozemku parcelní č. 16 o výměře 180 m² vodní plocha (koryto vodního toku) k.ú. Hostivař

vše zapsáno na LV č. 1572 pro katastrální území Hostivař 732052 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dále jen („Nemovitosti“) se způsobem ochrany nemovitá kulturní památka, památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, menší chráněné území.

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou kupujícímu prodává Nemovitosti vymezené v článku I. a kupující touto smlouvou od prodávajícího tyto Nemovitosti kupuje se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím jak „stojí a leží“ za níže uvedených podmínek (dále také jako „Předmět převodu“)

III.

Kupní cena a platební podmínky

- 3.1. Prodávající prodává straně kupující a strana kupující od strany prodávající kupuje Předmět Převodu za celkovou kupní cenu ve výši **129 000 000 Kč** (slovy sto dvacet devět milionu korun českých) plus eventuelně DPH, pokud se při prodeji bude uplatňovat. Kupní cena za předmět prodeje byla sjednána dohodou stran jako cena obvyklá a je úplná a konečná.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena bude, respektive byla již zaplacená takto:
 - A) První část kupní ceny ve výši 200.000 Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých) byla kupujícím uhrazena na účet prodávajícího dne 15.9.2025 jako rezervační poplatek, a to

na základě Rezervační smlouvy ze dne 11.9.2025, přičemž tato částka se v plném rozsahu započítává na úhradu Kupní ceny

- B) Druhou část kupní ceny ve výši **128 800 000 Kč** (slovy sto dvacet osm milionů osm set tisíc korun českých) uhradí strana kupující z vlastních prostředků do bankovní úschovy zřízené u Komerční banky, a.s., IČO: 453 17 054, sídlo: Praha 1, Na Příkopě 969/33 (dále jen „**Schovatel**“) v souladu s příslušnou smlouvou o jistotním běžném účtu (dále jen „**Smlouva o úschově**“) na účet č. **131-4181370227/0100** nejpozději do 7 pracovních dnů od podpisu této smlouvy a v souladu se Smlouvou o úschově.

3.3. Závazek kupujícího uhradit kupní cenu se má za řádně splněný připsáním druhé části Kupní ceny na účet prodávajícího uvedený v článku 3.4. této smlouvy.

Nebude-li druhá část Kupní ceny v plné výši řádně a včas uhrazena do bankovní úschovy podle čl. 3.2. této smlouvy, má strana prodávající

- a) právo od této smlouvy odstoupit
- b) právo na úhradu smluvní pokuty vůči straně kupující ve výši První části Kupní ceny za porušení smluvní povinnosti uhradit Kupní cenu řádně a včas podle této smlouvy. V případě odstoupení od této smlouvy podle písm. a) tohoto článku smlouvy výše je strana prodávající oprávněna započíst své právo na úhradu výše uvedené smluvní pokuty oproti právu strany kupující na vrácení zaplacené První části Kupní ceny podle čl. 3.2. písm. A) této smlouvy; Práva strany prodávající podle písm. a) a b) tohoto článku smlouvy lze realizovat i každé samostatně a na sobě nezávisle. Strana prodávající však není oprávněna od této smlouvy odstoupit ani nemá právo na úhradu smluvní pokuty podle tohoto odstavce v případě, že straně kupující vznikne právo od této smlouvy odstoupit na základě čl. 5.1.1. této smlouvy, jak je sjednáno v článku 5.2.2.

3.4. Do Úschovy složená část Kupní ceny ve výši 128 800 000 Kč (slovy sto dvacet osm milionů osm set tisíc korun českých) bude z Úschovy vyplacena v souladu s podmínkami sjednanými ve Smlouvě o úschově na účet prodávajícího číslo účtu **35-9793700277/0100 vedený u Komerční banky a.s.** po předložení:

Výpisu příslušného listu vlastnictví z katastru nemovitostí týkajícího se Předmětu převodu, kde jako výlučný vlastník bude uveden kupující, přičemž v částech „C“, „D“ a „Plomby a upozornění“ příslušného listu vlastnictví nebude:

- Uvedeno žádné omezení vlastnického práva, a to zejména právy dle § 11 odst. 1 písm. b) až s) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (dále jen KZ), ani plomba značící zahájení řízení o jejich zápisu
- Vyznačená žádná poznámka, zejména podle § 23, § 24 a § 25 KZ, ani plomba značící zahájené řízení o jejím zápisu s výjimkou, to vše s výjimkou případných zápisů evidovaných v důsledku jednání učiněných kupujícími a/nebo z důvodů na straně kupujícího

K předložení výše uvedeného dokumentu Schovateli je oprávněn jak prodávající, tak kupující.

Prodávající a kupující se sjednanými platebními podmínkami souhlasí a současně se s touto smlouvou zavazují uzavřít Smlouvu o úschově a podílet se na úhradě s tím spojených bankovních poplatků stejným dílem.

IV.

Nabytí vlastnického práva

4.1. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem (Předmětu převodu) vkladem vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, s právními účinky ke dni podání návrhu o povolení vkladu do veřejného seznamu – katastru nemovitostí. Tímto dnem přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí a povinnosti, zejména platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva, spojená s koupenými Nemovitostmi.

- 4.2. Prodávající a kupující se zavazují současně s touto smlouvou podepsat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy ve 2 (dvou) vyhotoveních. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jehož přílohou bude 1 (jedno) vyhotovení této smlouvy s úředně ověřenými podpisy (vkladová listina), bude doručen prodávajícím příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu poté, co bude uhrazena druhá část Kupní ceny do Úschovy Schovatele. Správní poplatek za podání návrhu na vklad hradí kupující. Návrh na vklad připraví prodávající a správní poplatek za návrh na vklad uhradí taktéž prodávající.
- 4.3. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.
- 4.4. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy. Kupující a prodávající se zavazují v tomto případě uzavřít novou kupní smlouvu, jejíž obsah bude odpovídat obsahu této smlouvy (s výjimkou ujednání, které bylo případně příčinou zamítnutí vkladu vlastnického práva) a která splní zákonné podmínky pro provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k Předmětu převodu. Prodávající a kupující se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu do 15 (patnácti) pracovních dnů od doručení zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu.
- 4.5. V případě, že by kupující nebo prodávající porušil svou povinnost podle 4.3 a/nebo 4.4. tohoto článku smlouvy, zavazuje se uhradit druhé smluvní straně pokutu ve výši 50 000 Kč.
- 4.6. V případě, že nedojde ani v náhradním termínu (dle 4.4. této smlouvy) k převodu vlastnického práva dle této smlouvy na kupujícího, vyhrazují si smluvní strany možnost od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy jsou strany povinny vrátit si vše, co si na základě této smlouvy poskytl.

V.

Prohlášení a závazky smluvních stran

5.1. Závazek strany prodávající

- 5.1.1. Strana prodávající se zavazuje, že od uzavření této smlouvy neučiní žádné právní ani faktické jednání, jímž by Předmět převodu zcizovala, zatěžovala právními povinnostmi nebo omezovala jeho užívání, neprovede stavební úpravy bez souhlasu strany kupující a neučiní nic, čím by zhoršila stav Předmětu převodu.

5.2. Prohlášení strany prodávající

- 5.2.1. Strana prodávající čestně prohlašuje že:

- Předmět převodu nemá žádné právní vady, zejména na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, pohledávky, zástavní práva, služebnosti, věcná břemena, nájemní práva (s výjimkou nájemních práv ve prospěch kupujícího, společnosti SIVEK HOTELS s.r.o. a společnosti EUROHOCKEY SERVIS, s.r.o., s nimiž byl kupující prodávajícím seznámen), pachtý či jakákoliv jiná omezení vlastnického práva;
- neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně prodávající bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu;
- není v úpadku a není si vědoma toho, že by vůči němu bylo zahájeno insolvenční, exekuční nebo jiné obdobné řízení ohrožující jeho schopnost plnit závazky podle této smlouvy, ani mu není známo, že by pro zahájení takového řízení mohl být dán důvod;
- není dán právní důvod pro relativní neúčinnost této smlouvy jako právního jednání podle § 589 a násl. OZ (snaha zkrátit věřitele);

- e) si není vědom žádných podstatných vad Předmětu převodu;
- f) neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k Předmětu převodu, zejména řízení o určení vlastnického práva, exekuční, insolvenční či jiné řízení ani řízení na katastru nemovitostí;
- g) třetí osoby neuplatňují vůči straně prodávající žádné nevyřízené nároky nebo požadavky týkající se Předmětu převodu, neprobíhají žádné soudní ani jiné spory;
- h) nebyl nařízen výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva nebo prodejem Předmětu převodu, ani nebyl podán návrh na nařízení jiného způsobu výkonu rozhodnutí a nejsou jí ani známy jiné skutečnosti, které by mohly vést k nařízení výkonu rozhodnutí ohledně Předmětu převodu;
- i) Smluvní strany pro případ, že se kterékoli z uvedených prohlášení strany prodávající uvedených v čl. 5.2.1. této smlouvy ukáže jako nepravdivé, neúplné či klamavé a/nebo v případě porušení závazku strany prodávající uvedeného v čl. 5.1.1. této smlouvy, sjednávají právo strany kupující od této smlouvy odstoupit a současně má strana kupující v takovém případě nárok vůči straně prodávající na úhradu smluvní pokuty ve výši 50 000 Kč

5.3. Prohlášení strany kupující

5.3.1. Strana kupující prohlašuje, že:

- a) si Předmět převodu řádně a důkladně prohlédla, je jí znám jeho současný faktický stav v podstatných ohledech a že jej kupuje v současném stavu „jak leží a běží“;
- b) je oprávněna Předmět převodu nabýt do svého majetku a současně je oprávněna nakládat v souladu s touto smlouvou s finančními prostředky, ze kterých hradí Kupní cenu;
- c) jí je znám právní stav Předmětu převodu vyplývající ze zápisu v katastru nemovitostí, stejně tak jako jeho fyzický stav v rozsahu, v jakém měla možnost se s ním seznámit při prohlídkách umožněných prodávajícím;
- d) byla seznámena s energetickou náročností Předmětu převodu, a že jí ke dni podpisu této smlouvy byly předány veškeré zákonem vyžadované doklady k prokázání energetické náročnosti Předmětu převodu (PENB);

5.4. Strana kupující s Předmětem převodu nepřebírá žádné závazky, dluhy ani jiné právní závady. Pokud by vůči straně kupující třetí osoby uplatnily jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před uzavřením této smlouvy a související s vlastnictvím Předmětu převodu, zavazuje se strana prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné závazky uspokojí ze svého v plné výši a dále, že straně kupující nahradí případně vzniklou škodu.

VI.

Předání Předmětu převodu

6.1. Smluvní strany se dohodly, že k předání Předmětu převodu dojde do 7 pracovních dnů po připsání části Kupní ceny náležející straně prodávající na její účet podle čl. 3.5. Smluvní strany se dohodly, že do řádného předání Předmětu převodu bude strana prodávající hradit veškeré platby spojené s jeho užíváním.

6.2. O předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude obsahovat čísla a stavy měřidel energií ke dni předání a potvrzení o převzetí klíčů a který podepíší obě smluvní strany. Strana kupující se zavazuje, že do 5 pracovních dnů od protokolárního převzetí Předmětu převodu přehlásí u příslušných dodavatelských organizací měřicí zařízení na své jméno. Strana prodávající se zavazuje k tomuto poskytnout nezbytnou součinnost. V případě nepřehlášení měřidel na nového vlastníka se strana kupující vystavuje nebezpečí jejich odpojení nebo odebrání. Proávající se zavazuje nemovitosti

předat vyklizené s výjimkou věcí, o kterých se účastníci protokolárně dohodnou, že budou ponechány.

- 6.3. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu přechází na stranu kupující až okamžikem předání Předmětu převodu.
- 6.4. Pro případ prodlení strany prodávající s předáním Předmětu převodu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení. Pro případ prodlení strany kupující s převzetím Předmětu převodu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení.
- 6.5. Strana prodávající se zavazuje zaplatit straně kupující nebo přímo příslušným dodavatelským organizacím veškeré závazky, úhrady a nedoplatky související s užíváním Předmětu převodu vzniklé do dne protokolárního předání Předmětu převodu straně kupující, a to bez zbytečného odkladu poté, co k tomu bude stranou kupující vyzvána. Případné přeplatky na platbách souvisejících s užíváním Předmětu převodu stranou prodávající do dne protokolárního předání Předmětu převodu straně kupující budou stranou kupující straně podávající bez zbytečného odkladu vráceny.
- 6.6. Strana prodávající se zavazuje, že uhradí nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemné výzvy všechny pohledávky daní týkající se Předmětu převodu, které strana kupující eventuálně zaplatila, včetně jejich příslušenství, pokud by byly příslušným orgánem státní správy vyměřeny ve vztahu k období přede dnem zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující.

VII.

Odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty

- 7.1. Odstoupením od této smlouvy se tato smlouva ruší od počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách, která zůstávají v platnosti. V případě odstoupení od této smlouvy jsou smluvní strany povinny si vrátit veškerá poskytnutá plnění a vzájemně se tak vypořádat podle ustanovení o bezdůvodném obohacení nejpozději do 5 pracovních dnů od účinnosti odstoupení od této smlouvy, nedohodnou-li se jinak. V případě, že straně prodávající vznikl vůči straně kupující nárok na smluvní pokutu, smluvní strany souhlasí s tím, že strana prodávající je oprávněna započíst svůj nárok na smluvní pokutu oproti nároku strany kupující na vrácení příslušné části Kupní ceny.
- 7.2. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně s uvedením důvodu odstoupení.
- 7.3. Veškeré smluvní pokuty podle této smlouvy jsou splatné na základě písemné výzvy oprávněné smluvní strany do 5 pracovních dnů od jejího doručení.
- 7.4. Ustanovením o smluvních pokutách není dotčen nárok oprávněné smluvní strany požadovat vedle smluvní pokuty i náhradu škody, a to v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Veškerá ujednání smluvních stran, e-maily, jiná korespondence a projevy vůle smluvních stran jsou ve vztahu k textu této smlouvy irelevantní.
- 8.2. Smluvní strany prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si smluvní strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze smluvních stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná

strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy.

- 8.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou formou.
- 8.4. Veškeré písemnosti související s touto smlouvou se doručují na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu sdělenou příslušnou smluvní stranou e-mailem nebo písemně. Tyto písemnosti se považují za doručené **(a)** jejich řádným převzetím adresátem nebo **(b)** třetím dnem po uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb, pokud tuto písemnost druhá strana řádně nepřevzme nebo **(c)** dnem navrácení písemnosti odesílateli v případě odmítnutí převzetí zásilky.
- 8.5. Smluvní strany na sebe tímto přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 a 1766 OZ.
- 8.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a že je tato smlouva projevem jejich shodné společné vůle. Smluvní strany dále prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jejich svobodného jednání a každá smluvní strana měla příležitost ovlivnit jejich obsah.
- 8.7. Tato smlouva je vyhotovena v 4 (čtyřech) stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž 1 (jeden) stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, 1 (jeden) stejnopis je určen straně prodávající, 1 (jeden) stejnopis je určen straně kupující a 1 (jeden) stejnopis zůstane ve spise Schovatele.
- 8.8. Na důkaz shody v obsahu i formě této smlouvy připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
- 8.9. Od okamžiku podpisu této smlouvy jsou účastníci svými projevy vůle vázáni. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.

V Praze dne 14.10.2025

V Praze dne 14.10.2025

.....
Viliam Sivek

.....
Mgr. Mark Rieder
předseda představenstva
VODA Želivka, a.s.

.....
Ing. Jiří Rosický
člen představenstva
VODA Želivka, a.s.