

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“)

Smluvní strany

Město Žamberk, IČO: 00279846, DIČ: CZ699007158
sídlem: Masarykovo náměstí 166, 564 01 Žamberk
zastoupené Mgr. Jiřím Mencákem, starostou
na straně jedné (dále jen „**kupující**“)

a

MUDr. Marie Jaslovská, r. č.: 51 [redacted]
trvale bytem: [redacted] 564 01 Žamberk
číslo účtu: [redacted]
na straně druhé (dále jen „**prodávající**“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitých věcí – pozemků:

- parc. č. 852, o výměře 463 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č. p. 628 (rod. dům),
- parc. č. 853/1, o výměře 812 m², druh pozemku: ostatní plocha (u tohoto pozemku byla dle neměřického náčrtu 3888 provedena revize – přisloučení parc. č. 853/2 a parc. č. 853/3),
- parc. č. 854/1, o výměře 161 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č. p. 545 (rod. dům),
- parc. č. 854/2, o výměře 15 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č. p. (garáž)

(dále společně také jen jako „**předmět koupě**“),

všechny výše uvedené pozemky se nachází v k. ú. Žamberk, obec Žamberk; vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 2381.

Čl. II

Předmět smlouvy

- 2.1. Touto smlouvou se prodávající zavazuje odevzdat a umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo k předmětu koupě se všemi součástmi a příslušenstvím.
- 2.2. Kupující se zavazuje předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím převzít do svého vlastnictví bez výhrad a zaplatit prodávající kupní cenu ve výši a za podmínek dále stanovených.

Čl. III

Kupní cena, platební podmínky

- 3.1. Kupní cena předmětu koupě byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 5.500.000,- Kč (slovy: pět milionů pět set tisíc korun českých).
- 3.2. Smluvní strany sjednávají, že kupní cena bude uhrazena následujícím způsobem:

Kupní cenu ve výši 5.500.000,- Kč kupující uhradí z vlastních zdrojů a složí do advokátní úschovy Advokátní kanceláře Mačka & Novotná s.r.o., se sídlem Husova 774, 562 01 Ústí nad Orlicí (dále jen „advokátní kancelář“) na základě smlouvy o advokátní úschově peněžní částky, která je uzavírána spolu s touto smlouvou mezi advokátní kanceláří, prodávající a kupujícím (dále pouze „smlouva o úschově“), a to nejpozději do **třiceti (30) dnů**, na bankovní účet č. **8416865266/2700**, VS: [REDACTED]
- 3.3. Kupní cena ve výši 5.500.000,- Kč bude advokátní kanceláří vyplacena z depozitního účtu straně prodávající na bankovní účet č. [REDACTED] a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy bude advokátní kanceláří předložen ze strany některé ze smluvních stran originál výpisu příslušného listu vlastnictví z katastru nemovitostí (příčemž za originál se považuje i elektronický výpis s elektronickým podpisem KÚ), kde bude jako vlastník předmětu koupě uveden kupující a nebude na tomto listu vlastnictví žádné omezení vlastnického práva ve vztahu k předmětu koupě, vyjma omezení, která by případně svým vlastním právním jednáním založil či jinak zapříčinil výlučně kupující, ani ve vztahu k předmětu koupě nebude uvedena plomba ani poznámka zatěžující předmět koupě, vyjma případných poznámek uvedených na LV č. 2381, k.ú. Žamberk, vyhotoveném ke dni podpisu této smlouvy, a vyjma případných poznámek či plomb zřízených na základě úkonů či z důvodů kupujícího.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení kupujícího se složením kupní ceny do advokátní úschovy dle odst. 3.2 této smlouvy, má prodávající vůči kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 0,02 % z kupní ceny za každý den prodlení.

- 3.5. Nebude-li kupní cena složena do advokátní úschovy dle odst. 3.2 této smlouvy ani do 30 dnů ode dne splatnosti, má prodávající právo od této smlouvy písemně odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy jsou smluvní strany povinny vrátit si navzájem poskytnutá plnění.
- 3.6. Smluvní strany ujednávají, že nedojde-li k zápisu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí ani do 5 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení jsou smluvní strany povinny vrátit si již poskytnuté plnění, zejména zaplacenou kupní cenu.

Čl. IV

Ostatní ujednání a prohlášení smluvních stran

- 4.1. Kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se skutečným stavem předmětu koupě, a že je mu stav předmětu koupě dobře znám, nemá proti němu výhrad či připomínek a v tomto stavu předmět koupě rovněž přijímá, a to s přihlédnutím k jeho stáří a opotřebení. Se stavem předmětu koupě (zejm. staveb, jež jsou součástí předmětných pozemků), který odpovídá jeho stáří, kupující souhlasí a bere na vědomí, že předmět koupě je s ohledem na jeho stáří a technický stav určen k případné rekonstrukci. Kupující tak výslovně prohlašuje, že předmět koupě nabývá ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. S ohledem na výše uvedené se kupující tímto výslovně vzdává veškerých svých práv vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady předmětu koupě. Pro předejití případných pochybností smluvní strany shodně prohlašují, že výše kupní ceny uvedená v čl. III. odst. 3.1 této smlouvy byla sjednána mimo jiné i s přihlédnutím ke skutečnostem uvedeným v tomto odstavci smlouvy.
- 4.2. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy má společnost VH & GH spol. s.r.o., IČ: 058 44 673 právo dočasně užívat předmět koupě (nájem). Nájem dle tohoto odstavce vznikl na základě nájemní smlouvy ze dne 29. 7. 2022 ve znění pozdějších dodatků, které jsou přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany výslovně ujednávají, že prodávající náleží právo na nájemné (příp. jeho poměrnou část za část kalendářního měsíce) až do předání předmětu nájmu ve smyslu čl. IV. odst. 4.12 této smlouvy.
- 4.3. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, právo stavby a ani jiná práva třetích osob, s výjimkou práva dle čl. IV odst. 4.2. této smlouvy.
- 4.4. Prodávající se zavazuje, že do doby povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nezatíží předmět koupě žádnými věcnými břemeny, zástavními

právy, právem stavby a ani jinými právy třetích osob, nebude-li s kupujícím písemně dohodnuto jinak.

- 4.5. Kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že by byl předmět koupě před povolením vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí zatížen zástavními právy, věcnými břemeny, právem stavby nebo jinými právy třetích osob v rozporu se závazkem prodávající dle odst. 4.4 této smlouvy.
- 4.6. Vlastnické právo k předmětu koupě (vč. všech součástí a příslušenství) nabyde kupující dnem zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Do té doby jsou účastníci této kupní smlouvy svými smluvními projevy vázáni. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající, a to do 5 pracovních dnů ode dne, kdy bude prodávající doručeno potvrzení advokátní kanceláře o složení kupní ceny do advokátní úschovy.
- 4.7. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 4.8. Smluvní strany se tímto zavazují, že si vzájemně poskytnou součinnost nezbytnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.
- 4.9. Smluvní strany shodně navrhují, aby na základě této smlouvy povolil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, ve prospěch kupujícího vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 4.10. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.
- 4.11. 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 a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se smluvní strany o zastavení či zamítnutí řízení dozví.
- 4.12. Předmět koupě je prodávající povinna předat kupujícímu nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne, kdy prodávající bude vyplacena kupní cena z advokátní úschovy. O předání předmětu koupě bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude mimo jiné uveden stav měřidel ke dni předání předmětu koupě.
- 4.13. Do okamžiku protokolárního předání předmětu koupě nese prodávající odpovědnost za případné škody vzniklé na předmětu koupě. Od okamžiku protokolárního předání předmětu koupě nese odpovědnost za případné vzniklé škody na předmětu koupě kupující.

- 4.14. Smluvní strany ujednávají, že veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu koupě přede dnem protokolárního předání, zejména platby za odběr energií, hradí prodávající (nejsou-li hrazeny přímo nájemcem specifikovaným v čl. IV. odst. 4.2 této smlouvy). Proávající se takto zavazuje uspokojit všechny případné pohledávky vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu koupě přede dnem protokolárního předání kupujícímu. Kupující se zavazuje vydat prodávající jakékoli přeplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu koupě vzniklé přede dnem protokolárního předání, budou-li mu třetí stranou vyplaceny. Ode dne protokolárního předání předmětu koupě hradí platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětem koupě kupující (nejsou-li hrazeny přímo nájemcem specifikovaným v čl. IV. odst. 4.2 této smlouvy).
- 4.15. Smluvní strany se zavazují poskytnout si po předání předmětu koupě veškerou vzájemnou součinnost potřebnou ke změně smluv s dodavateli služeb užívaných v souvislosti s užíváním předmětu koupě (voda, el. energie, apod.) tak, aby nově byl smluvní stranou výhradně kupující (to se netýká smluv uzavřených přímo s nájemcem specifikovaným v čl. IV. odst. 4.2 této smlouvy).
- 4.16. Smluvní strany prohlašují, že byla splněna dikce zákona č. 406/2000 Sb, o hospodaření energií, ve znění pozdějších změn, a to v souvislosti s PENB (kupujícímu byl předán průkaz energetické náročnosti budovy).

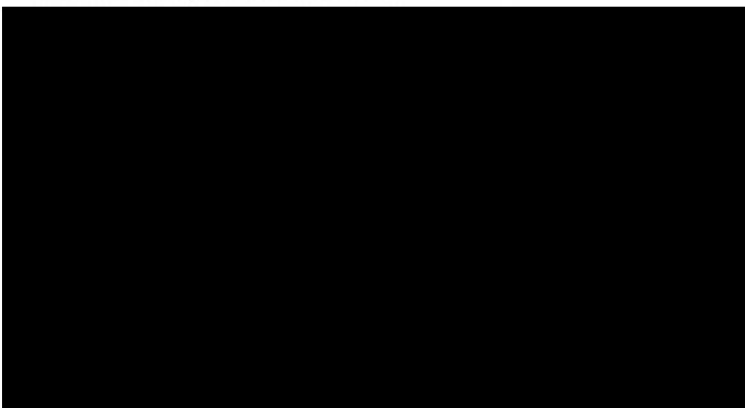
Čl. V

Závěrečná ustanovení

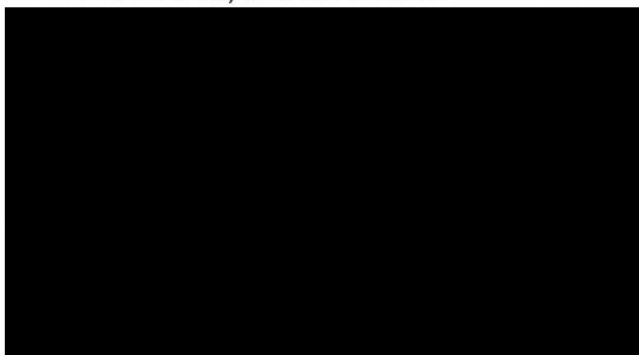
- 5.1. Proávající bere na vědomí, že na tuto smlouvu se na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), vztahuje povinnost zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že kupující zašle tuto smlouvu k uveřejnění v registru smluv bez odkladu po jejím podpisu oběma smluvními stranami.
- 5.2. Proávající souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a prodávající souhlasí s uveřejněním smlouvy bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5.3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží prodávající a jedno vyhotovení obdrží kupující.
- 5.4. Tato smlouva může být měněna či doplněna pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

- 5.5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.
- 5.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 5.7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvě porozuměly a chápou její význam, což stvrzují svými podpisy.
- 5.8. Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Žamberk č. 21/2026-ZAST ze dne 17.02.2026.

V Žamberku, dne 18. 3. 2026



V Žamberku, dne 18. 3. 2026



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR OBEJKT " PANORAMA "
Ul. Komenského č. 628, 56401 Žamberk

1. Smluvní strany:

Pronajímatel:

MUDr. Marie Jaslovská

564 01 Žamberk

č. ú.:

telefon:

email:

Nájemce:

IČO: 27241459

Jednatel:

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je objekt bývalého společenského domu "Panorama" na ulici Komenského č.p. 628, Žamberk 564 01. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání celý objekt mimo pozemky související s vlastním objektem.

III. Účel nájmu

Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat za účelem provozování prodejny.

IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné činí 33 000,-
(slovy: třicettřítisíckorunčeských)

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné na druhý a každý další rok bude navýšeno o inflaci, tzn. inflačním koeficientem, jehož výše bude vyjádřena v procentních bodech Inlace tak, jak bude zjištěna z údajů českého statistického úřadu za posledních 12 po sobě jdoucích celých kalendářních měsíců před splatností nájemného.

1. Nájemce v součinnosti s bývalým pronajímatelem má proveden přepis elektroměru na VČE a vodoměru u místního správce vodovodů a kanalizací. Nájemce bude ve vlastní režii hradit vodné, stočné, srážkové vody, el. energii, úklid chodníku.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné do 25.dne měsíce předcházejícího.
3. V případě prodlení se zaplacením uvedených úhrad má pronajímatel právo na zaplacení penále z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Účastníci se dohodli na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájmu ve formě písemného sdělení, které bude považováno za dodatek ke smlouvě, o takovou procentní výši, o kterou podle oficiálně uveřejněných údajů (přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen /inlace/vyhlašovaný Českým statistickým úřadem) bude vyjádřena míra inflace přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a to tak, že za každé 1%inlace je možné zvýšit nájem až o 1%, a to zpětně za příslušné období. Jako základna pro valorizaci slouží

nájemné vyměřené pro předchozí rok (včetně případné uplatněné valorizace). Dopltek nájemného, dojde-li k jeho zvýšení v době, kdy již uplynula splatnost nájemného za daný rok, je povinen nájemce provést do 10 dnů ode dne obdržení uvedeného sdělení pronajímatele o změně výše nájmu, a to převodem či vkladem na uvedený účet pronajímatele.

V. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíců a to písemně bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájem začíná dnem 01.08.2022.

VI. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - odevzdat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání
 - zajistit pojištění stavby
2. Nájemce se zavazuje:
 - užívat nebytové prostory v souladu s účelem stanoveným smlouvou
 - oznámít bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebné úpravy či opravy nebytových prostor
 - umožnit provádění oprav či údržby nebytových prostor, prováděných pronajímatelem nebo jím určenými osobami
 - provádět běžnou údržbu a opravy na své náklady
 - udržovat čistotu společných prostor
 - udržovat v čistotě a bezpečném stavu chodník před domem, včetně odklizení sněhu příp. odstranění náledí, aby nevzniklo nebezpečí úrazu
 - dodržovat bezpečnostní, požární a jiné obecně závazné předpisy
 - objednávat a obstarávat na své náklady revize elektrických a plynových zařízení
 - dodržovat obecně platné předpisy pro provoz své činnosti v užívaných prostorách
 - nájemce je povinen na své náklady hradit veškeré pokuty a poplatky spojené s jeho činností v nebytových prostorách
 - nájemce odpovídá za škody, které na majetku pronajímatele v důsledku porušení povinností uvedených v obecně závazných právních předpisech, jakož i za škody vzniklé třetím osobám
 - nájemce odpovídá za škody, které na majetku pronajímatele způsobí třetí osoby vstupující do pronajatých prostor v souvislosti s podnikáním nájemce a odpovídá též za škody vzniklé pronajímateli v důsledku působení věcí, které nájemce do pronajatých prostor umístil, nechal umístit či strpěl její umístění
 - za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatých prostorách odpovídá nájemce
 - po skončení nájmu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím jeho běžnému upotřebení

VII. Ostatní podmínky nájmu

1. Pronajímatel předává nájemní prostory ve stavu úměrném stáří objektu. Střešní krytina je nová, ostatní instalace je nutno opravit. V případě skončení nájmu, předá nájemce prostory v takovém stavu, v jakém je převzal. Pokud provede na svůj náklad opravy, údržbu, práce

investičního charakteru, nebude mu pronajímatel vynaložené náklady hradit ani nijak nahrazovat.

2. Nájemce není oprávněn přenechat do užívání předmět nájmu třetí osobě.
3. Nájemce se zavazuje, že uhradí pronajímateli škodu, kterou případně způsobí na pronajatých prostorách.
4. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady provádět běžný úklid a údržbu pronajatých prostor, v zimních měsících bude provádět úklid sněhu a zabezpečí úklid celoročně na veřejném chodníku souvisejícím s předmětem nájmu včetně prostoru před zahradou.
5. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli kontrolu stavu pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen ihned ohlásit pronajímateli vznik pojistných událostí a poskytnout součinnost při uplatnění pojistného plnění u pojišťovny.
7. Opravy a údržby, včetně revizních zpráv (taktéž hasících přístrojů) potřebných k provozování objektu hradí nájemce.
8. Nájemce nemá právo zasahovat do nosných konstrukcí budovy. Případné stavební úpravy dopředu písemně projedná s pronajímatelem.
9. Nájemce na vlastní náklady provede případnou rekolaudaci objektu nebo jeho části za účelem zprovoznění objektu pro provozování jeho činnosti v objektu tj. obchodní činnost.
10. Pronajímatel a majitel objektu dává tímto souhlas nájemci k jednání s úřady státní správy a dotčenými orgány, stavebním úřadem za účelem získání potřebných povolení k provozování obchodní činnosti. Souhlas majitele nemovitosti je přílohou této smlouvy.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Nájem se sjednává od 01.08. 2022 na dobu neurčitou. Každá ze smluvních stran může smlouvu o nájmu vypovědět bez udání důvodu s tří měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet dnem doručení výpovědi druhé strany. V případě prodlení s placením nájemného a ceny služeb v délce větší jak jeden měsíc, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit kdykoliv v době, kdy trvá prodlení.

V Žamberku 29.7. 2022

.....
MUDr. Marie Jaslovská

pronajímatel

.....

nájemce

Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor objekt Panorama, ze dne 29.7.2022 (dále jen „dodatek“) byl uzavřen mezi těmito stranami

Pronajímatel:

MUDr. Marie Jaslovská

56401 Zámberk

Č.ú.: [redacted]

Nájemce:

VH & GH spol. s.r.o.

Palackého 574

Žichlínské Předměstí

563 01 Lanškroun

IČO: 058 44 673

Jednatel: [redacted]

Změna smlouvy v odstavci III. v bodu 1.

Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné činí **38 000,-** (třicetosmtisíckorunčeských) a to od 1.11.2023.

Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změny.

.....
MUDr. Marie Jaslovská

pronajímatel

.....
[redacted]
nájemce

v Žamberku dne 30.10.23

**Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor objekt Panorama,
ze dne 29.7.2017 (dále jen „dodatek“) byl uzavřen mezi těmito stranami**

Pronajímatel:

MUDr. Marie Jaslovská

56401 Žamberk

Č.ú.: [redacted]

Nájemce:

VH & GH spol. s.r.o.

Palackého 574

Žichlínské Předměstí

563 01 Lanškroun

IČO: 058 44 673

Jednatel: [redacted]

Změna smlouvy v odstavci III. v bodu 1.

Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné činí **38 912,- Kč** a to od 01.04.2025.

(Navýšení o inflaci, která činila 2,4 % v roce 2024).

Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají v platnosti beze změny.

.....
MUDr. Marie Jaslovská

pronajímatel

.....
[redacted]
nájemce

v Žamberku dne 1.4.2025