

## KUPNÍ SMLOUVA

### **MĚSTO NYMBURK**

IČ: 00239500

se sídlem nám. Přemyslovců 163/20, 288 28 Nymburk  
zastoupené starostou Ing. Tomášem Machem, PhD.

### **prodávající**

**a**

### **Senior Resort Labe a.s.**

IČ: 21041903

se sídlem Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1  
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, sp. zn. B 28584  
zastoupená panem Michalem Marcem, členem představenstva

### **kupující**

uzavírají na základě „smlouvy o budoucí kupní smlouvě a budoucí nájemní smlouvě“ ze dne 10.01.2022 (dále jen „smlouva o budoucích smlouvách“) a dále na základě „smlouvy o postoupení smlouvy o smlouvě budoucí“ ze dne 22.05.2024 níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto kupní smlouvu (dále jen „Kupní smlouva“)

Není-li v této Kupní smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí pro zkratky vymezené velkými písmeny definice uvedená ve smlouvě o budoucích smlouvách.

## **A.** **Úvodní ustanovení**

(1) Prodávající prohlašuje, že je na základě Souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví ze dne 02.08.2004 (Z-9631/2004-208) výlučným vlastníkem pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22.207 m<sup>2</sup> a pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1.547 m<sup>2</sup> oboje v obci Nymburk a k. ú. Drahelice zapsaném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk na listě vlastnictví č. 2835. (společně dále jen jako „Pozemky“)

Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 1 této smlouvy.

(2)

a) Na základě geometrického plánu č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026 z pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22.207 m<sup>2</sup> odděluje část nově označená jako p.č. 287/15 o výměře 7.479 m<sup>2</sup> v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek A“). Pozemek A je předmětem převodu dle této Kupní smlouvy.

Geometrický plán č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026, který vymezuje Pozemek A je nedílnou součástí této Kupní smlouvy jako příloha č. 2 této Kupní smlouvy (zpracován v elektronické podobě).

b) Na základě geometrického plánu č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026 z pozemku par. č. 287/1, ostatní plocha, celková výměra 22.207 m<sup>2</sup> odděluje část nově označená jako p.č. 287/16 o výměře 545 m<sup>2</sup> v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek B“). Pozemek B je předmětem převodu dle této Kupní smlouvy.

Geometrický plán č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026, který vymezuje Pozemek B je nedílnou součástí této Kupní smlouvy jako příloha č. 2 této Kupní smlouvy (zpracován v elektronické podobě).

c) dále se na základě geometrického plánu č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026 z pozemku par. č. 620/5, ostatní plocha, celková výměra 1.547 m<sup>2</sup> odděluje část nově označená jako p.č. 620/6 o výměře 4 m<sup>2</sup> v obci Nymburk a k. ú. Drahelice (dále jen „Pozemek C“). Pozemek C je také předmětem převodu dle této Kupní smlouvy.

Geometrický plán č. 900-14/2026 ze dne 05.03.2026, který vymezuje Pozemek C je nedílnou součástí této Kupní smlouvy jako příloha č. 2 této Kupní smlouvy (zpracován v elektronické podobě).

(3) Souhlas s dělením pozemků vymezených v předchozím odstavci vydal Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, dne 26.01.2026 pod č.j. MUNYM-110/5406/2026/Kus.

(4) Rozhodnutí o umístění stavby ohledně Projektu vydal Městský úřad Nymburk, odbor výstavby dne 08.12.2025 pod č.j. MUNYM-110/84110/2025/Kus. Uvedené rozhodnutí nabylo právní moci dne 07.01.2026.

## **B.** **Předmět převodu**

Prodávající touto Kupní smlouvou prodává kupujícímu ze svého výlučného vlastnictví nově vzniklý Pozemek A, nově vzniklý Pozemek B a nově vzniklý pozemek C (dále též „předmět převodu“ nebo „Předmětné nemovitosti“), a to se všemi součástmi a příslušenstvím, za kupní cenu uvedenou v čl. C této Kupní smlouvy, zavazuje se Předmětné nemovitosti odevzdat kupujícímu a umožnit mu nabýt vlastnické právo k Předmětným nemovitostem a kupující tento nově vzniklý Pozemek A, nově vzniklý Pozemek B a nově vzniklý pozemek C za kupní cenu uvedenou v čl. C této Kupní smlouvy kupuje do svého výlučného vlastnictví.

## C.

### Kupní cena, zajištění účelu převodu

(1) Kupní cena za předmět převodu (za Pozemek A, Pozemek B a Pozemek C) odpovídá ceně stanovené znaleckým posudkem a je vypočtena následovně:

1/ stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění budovou... 1.621,46 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH  
- část pozemku, na kterém je možno stavět budovy, celková výměra stavebního pozemku vyplývá z rozhodnutí o umístění stavby a činí 545 m<sup>2</sup>.

2/ ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství... 545,19 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH  
- ostatní pozemky, na kterých bude vybudována zeleň, komunikace a veřejné prostranství, celková výměra těchto ostatních pozemků vyplývá z rozhodnutí o umístění stavby pro Projekt a činí 7.483 m<sup>2</sup>.

Celková cena za předmět převodu (za převod Pozemku A, převod Pozemku B a převod Pozemku C) činí částku celkem ve výši 4.963.352,47 Kč včetně DPH (slovy: čtyři miliony devět set šedesát tři tisíce tři sta padesát dva korun českých a čtyřicet sedm haléřů), přičemž smluvní strany berou na vědomí, že se jedná o cenu v místě a času obvyklou, jejíž výše byla stanovena znaleckým posudkem č. 7534/114/20, který vyhotovil znalec Ladislav Němeček dne 16.11.2020. Znalecký posudek tvoří přílohu č. 3 této Kupní smlouvy.

(2) Kupující se zavazuje uhradit kupní cenu na účet prodávajícího vedený u České spořitelny a.s., č.ú. 19-504359359/0800, variabilní symbol 21041903 do 60-ti dnů od podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami. Za den zaplacení se považuje den, kdy bude kupní cena připsána na účet prodávajícího.

(3) V případě prodlení se zaplacením kupní ceny je kupující povinen uhradit prodávajícímu úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy, tj. nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení apod. ve znění pozdějších předpisů.

(4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že Předmětné nemovitosti prodávající prodává za uvedenou kupní cenu kupujícímu pouze za účelem výstavby a provozování objektu určeného pro poskytování sociálních služeb (a doplňkových služeb), a to převážně pro seniory a osoby s demencí, ve smyslu §34, odst. 1, písm. a) až g), o) a p) zák. č. 108/2006 Sb., s minimální kapacitou 100 lůžek pro registrované pobytové sociální služby dle § 49 a/nebo § 50 zák. č. 108/2006 Sb.; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že určením účelu stavby dle části věty před středníkem není dotčena možnost poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností, zejm. lékařských služeb, stravování, cvičení, manikúry, pedikúry, kadeřnictví, holičství, atp.; smluvní strany dále k účelu stavby (objektu) sjednávají, že maximální registrovaná kapacita sociální služby nebude vyšší než 150 lůžek, a dále že v případě vzniku bytových jednotek budou tyto pouze v režimu bytů zvláštního určení v intencích ust. § 2300 občanského zákoníku, pro výše zmíněnou kategorii osob, příp. budou sloužit jako služební byty pro zaměstnance, obslužný personál či jiný subjekt, zajišťující poskytování služeb v předmětném zařízení.

K naplnění účelu stavby (objektu) dle výše uvedeného:

a) Kupující se zavazuje, že po dobu 20 let od uzavření této Kupní smlouvy bude Předmětné nemovitosti užívat v souladu se sjednaným účelem stavby (objektu); tím není dotčeno poskytování doplňkových a souvisejících služeb a činností dle výše uvedeného, případně změna účelu užívání stavby (objektu) s ohledem na změnu právních předpisů v oblasti poskytování sociálních služeb. V případě, že bude kupující stavbu (objekt) užívat převážně k účelu nevztahujícímu se k poskytování sociálních služeb dle výše uvedeného a/nebo k účelu

v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, a nezjedná-li kupující nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené době v délce alespoň jednoho měsíce ode dne doručení písemné výzvy prodávajícího s uvedením specifikace konkrétního porušení ze strany kupujícího,, má prodávající právo od Kupní smlouvy písemně odstoupit v rozsahu budovou nezastavěných částí Předmětných nemovitostí a dále mu vzniká nárok na smluvní pokutu ve výši 3,5% ze sjednané celkové ceny za předmět převodu. V případě odstoupení od Kupní smlouvy prodávajícím je kupující povinen vrátit prodávajícímu Předmětné nemovitosti v rozsahu jejich budovami nezastavěné části do 90 dnů ode dne odstoupení od Kupní smlouvy prodávajícím zpět, kupující v této souvislosti není povinen z vrácené části Předmětných nemovitostí odstranit provedené úpravy Předmětných nemovitostí, zejm. provedené terénní úpravy, vybudované komunikace, mobiliář, zeleň atp.; nemá však nárok na vypořádání takovýchto investic ani na zhodnocení vrácené části Předmětných nemovitostí. Náklady na geometrické oddělení budovou nezastavěných částí Předmětných nemovitostí nese kupující. Prodávající je v tomto případě povinen kupujícímu vrátit část kupní ceny odpovídající vrácené části Předmětných nemovitostí, jež bude vypočtena jako násobek částky 545,19 Kč a počtu m<sup>2</sup> výměry vrácené části Předmětných nemovitostí.

b) Kupující s prodávajícím sjednává **věcné právo zákazu zcizení a zatížení** Předmětných nemovitostí jakýmkoliv věcným právem po dobu 20 let ode dne uzavření této Kupní smlouvy takto: Kupující nesmí zatížit Pozemek A ani Pozemek B ani Pozemek C, ani jejich část či součást, žádným věcným právem, zejména právem zástavním či předkupním vyjma zatížení Předmětných nemovitostí či jejich částí ve prospěch provozovatelů sítí (zejm. kanalizace, vodovod, elektrické vedení, internetové či telefonní kabely atp.) v rámci a pro účely výstavby a/nebo provozu stavby (objektu), s čímž prodávající tímto uděluje souhlas; kupující nesmí Pozemek A ani Pozemek B ani Pozemek C zcizit, ani jejich část či součást, ať již úplatně či bezúplatně (prodej, směna, darování), leda by k tomu obdržel předchozí písemný souhlas prodávajícího. Tyto zákazy a omezení uvedené v tomto písm. b) jsou kupujícímu stanoveny na dobu určitou, a sice na dobu 20 let od uzavření této smlouvy. Zájmem hodným právní ochrany ve smyslu ust. § 1761 obč. zák. je nakládání s uvedeným majetkem obce ve veřejném zájmu, tj. v daném případě pro provoz uvedených registrovaných sociálních služeb.

Prodávající se oproti tomu zavazuje, že kupujícímu na jeho žádost udělí souhlas se zcizením Převáděných nemovitostí či jejich částí na třetí osobu za podmínky, že se nabyvatel – nový vlastník zaváže dodržet účel stavby (objektu) sjednaný v Kupní smlouvě a převezme rovněž výše definované závazky Kupujícího dle tohoto čl. C odst. 4 této Kupní smlouvy na dobu do uplynutí 20 let ode dne uzavření této Kupní smlouvy; Prodávající je oprávněn souhlas se zcizením neudělit ve vztahu ke třetí osobě, u níž by byly důvodné pochybnosti, že přebírané závazky bude schopna plnit (např. půjde o osobu, vůči níž je vedena exekuce, která je evidována jako nespolehlivý plátc DPH, apod.), popř. třetí osobě, která není zřízena dle českého práva či nemá sídlo v ČR.

## D.

### Prohlášení smluvních stran

(1) Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Předmětných nemovitostí, přičemž prohlašuje, že od data uzavření smlouvy o budoucích smlouvách nedošlo ve vztahu k Předmětným nemovitostem k žádným Kupujícími neodsouhlaseným změnám práv a povinností, které by byly významné pro uzavření této Kupní smlouvy, a přístup k Předmětným nemovitostem je zajištěn. Prodávající dále prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádná věcná či obligační práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena ani předkupní práva, právo stavby, služebnost, nájemní, pachtovní, užívací právo, dluhy či jiná práva třetích osob, ani omezení převodu nemovitostí či jiné právní závady včetně smluv budoucích či smluv s odloženou účinností, ani žádné faktické vady, které by vznikly činností Města Nymburk; zároveň však nelze vyloučit, že se na Pozemcích či pod jejich povrchem

vyskytuje starší ekologická zátěž či jiná kontaminace. Dále prodávající prohlašuje, že je oprávněn předmět převodu v celé části platně převést na kupujícího a že nezamlčel Kupujícímu žádné významné neveřejné skutečnosti ohledně Předmětných nemovitostí.

(2) Prodávající se zavazuje, že do provedení vkladu vlastnického práva k Předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí nebude s Předmětnými nemovitostmi bez předchozího písemného souhlasu kupujícího disponovat, a to ve smyslu jakéhokoliv právního jednání či faktických úkonů, na jejichž základě by došlo k převodu vlastnického práva k Předmětným nemovitostem na třetí osobu či omezení vlastnického práva k Předmětným nemovitostem či vzniku jakýchkoliv práv třetích osob k Předmětným nemovitostem, zejména Předmětné nemovitosti nezčízí, nezřídí k nim zástavní ani jiné věcné právo, přičemž jakékoli věcné právo nevznikne ani jiným způsobem, Předmětné nemovitosti nepronajme či jinak nepřenechá do užívání třetí osobě či k Předmětným nemovitostem nesjedná jakékoli jiné právo třetí osobě, a to ani bezúplatně, včetně práv budoucích či práv s odloženou účinností, a nebude bez předchozího písemného souhlasu kupujícího činit žádné faktické změny ohledně stavu Předmětných nemovitostí oproti stavu ke dni podpisu této Kupní smlouvy. Současně se prodávající zavazuje, že nezmění z vůle samosprávy územní plán tak, aby byla znemožněna či omezena realizace Projektu.

(3) Kupující prohlašuje, že výše uvedený stav předmětu převodu bere na vědomí a že předmět převodu v tomto stavu přebírá. Kupující kupuje Předmětné nemovitosti ve stavu, jak stojí a leží, tj. se ve smyslu § 1916 odst. 2 obč. zák. vzdává práv z vadného plnění, s výjimkou vad Předmětných nemovitostí, jejichž existence by byla v rozporu s prohlášeními Prodávajícího v této Kupní smlouvě.

(4) Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoli z prohlášení prodávajícího dle tohoto čl. D odst. 1 této Kupní smlouvy jako nepravdivé a/nebo poruší-li prodávající závazek dle tohoto čl. D odst. 2 této Kupní smlouvy, přičemž prodávající neodstraní nepravdivost prohlášení a/nebo nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené době v délce alespoň 3 měsíce ode dne doručení písemné výzvy kupujícího, je kupující oprávněn dle své volby od této Kupní smlouvy písemně odstoupit a/nebo má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny (celkové cena za předmět převodu), a to vždy pro každý jednotlivý případ nepravdivého prohlášení a/nebo porušení závazku prodávajícího.

(5) Smluvní strany se dohodly, že pokud prodávající písemně neinformoval kupujícího před uzavřením této Kupní smlouvy o jakémkoliv probíhajícím soudním, správním nebo jiném řízení ohledně Předmětných nemovitostí, je kupující oprávněn od této Kupní smlouvy písemně odstoupit.

## **E.**

### **Návrh na vklad**

(1) Kupující nabyde vlastnické právo k předmětu převodu zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu (na základě návrhu na vklad vlastnického práva podaného u příslušného Katastrálního úřadu), a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

(2) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající, a to včetně všech příloh návrhu (zejména vkladové listiny a dokladu o nabytí účinnosti této Kupní smlouvy), a to do 10 dnů ode dne zaplacení kupní ceny ve výši a způsobem dle čl. C této Kupní smlouvy. V případě prodloužení prodávajícího s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy je oprávněn podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy kupující.

(3) Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (ke dni vyhotovení smlouvy - kolek ve výši 2.000,-Kč) uhradí strana kupující.

(4) Pokud příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva dle této Kupní smlouvy pravomocně zamítne nebo řízení pravomocně zastaví, případně vyzve účastníky k doplnění listin, jsou smluvní strany povinny poskytnout si součinnost při řešení této situace, zejména jsou povinny vypracovat a podepsat novou smlouvu stejného obsahu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu, případně doložit předpokládané listiny ve stanovených lhůtách. Kupní cena Předmětných nemovitostí sjednaná v nové smlouvě bude stanovena ve stejné výši jako kupní cena Předmětných nemovitostí dle této Kupní smlouvy. Kupní cena nebo její části již zaplacené podle této Kupní smlouvy (nedojde-li k vrácení kupní ceny či její části kupujícímu) budou považovány za platbu kupní ceny dle nové smlouvy. V případě, že i přes případný postup smluvních stran dle tohoto článku této Kupní smlouvy nebude proveden vklad vlastnického práva k Předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí ani do tří (3) měsíců ode dne podání prvního návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětným nemovitostem dle této smlouvy, má kupující právo od této Kupní smlouvy písemně odstoupit.

(5) Předmětné nemovitosti budou kupujícímu ze strany prodávajícího protokolárně předány v termínu dohodnutém oběma smluvními stranami, nejpozději však do 14 dnů po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Nebezpečí vzniku škody přechází z prodávajícího na kupujícího dnem předání Předmětných nemovitostí.

## **F. Závěrečná ustanovení**

(1) Tato Kupní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami; účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv dle 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 – zveřejnění se zavazuje zajistit neprodleně po uzavření Kupní smlouvy prodávající.

(2) Tato Kupní smlouva se řídí právními předpisy České republiky, práva a povinnosti smluvních stran neřešené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany se dohodly, že obsah této Kupní smlouvy lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 občanského zákoníku vylučují možnost změnit obsah této Kupní smlouvy jinou než písemnou formou.

(3) Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Kupní smlouvy vylučují aplikaci ustanovení dle § 1888 odst. 2, § 1793, §§ 1977 až 1979, § 2004 odst. 2 a 3 občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

(4) Ukončení této Kupní smlouvy odstoupením je možné ze zákonných důvodů a z důvodů a za podmínek uvedených v této Kupní smlouvě. Odstoupení od této Kupní smlouvy musí být písemné a doručeno druhé smluvní straně. Není-li v této Kupní smlouvě výslovně sjednáno jinak, tak se odstoupením od Kupní smlouvy Kupní smlouva ruší s účinky od svého počátku a smluvní strany jsou povinny vydat si veškerá vzájemně poskytnutá plnění.

(5) Pokud by se jakékoliv ustanovení této Kupní smlouvy ukázalo či stalo neplatným, právně neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Kupní smlouvy v platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné a

nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

(6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Kupní smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně, srozumitelně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

(7) Kupní smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s úředně ověřenými podpisy smluvních stran s platností originálu, jeden obdrží prodávající, jeden obdrží kupující a 1 stejnopis bude použit pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

**G.**  
**Doložka obce**

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu podmíněné zveřejněním záměru převodu jeho vyvěšením na úřední desce obce od 19.02.2026 do 10.03.2026 a následným schválením převodu Zastupitelstvem města Nymburk na jeho 1. zasedání konaném dne 11.03.2026 usnesením č. 15.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - Geometrický plán, který vymezuje Pozemek A, Pozemek B a Pozemek C

Příloha č. 3 - Znalecký posudek

V Nymburce dne 20.3.2026

V Praze dne 23.3.2026

.....  
Prodávající

.....  
Kupující