



## KUPNÍ SMLOUVA

mezi

**ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.**

a

**ČEPRO, a.s.**

**(č. smlouvy kupujícího: 067544)**

Druh	ID smlouvy	ID souboru	Stav	Datum úpravy
Finální	332368301	333744186	Schválená	2026-03-03 22:20:03

## I. KUPNÍ SMLOUVA

TATO KUPNÍ SMLOUVA (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA V DEN, MĚSÍC A ROK UVEDENÝ NÍŽE MEZI NÁSLEDUJÍCÍMI SMLUVNÍMI STRANAMI:

- (1) **ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.**, se sídlem Litvínov – Záluží 1, PSČ 436 70, IČO: 275 97 075, DIČ: CZ27597075, DIČ k DPH: CZ699000139, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod spisovou značkou C 24430, zastoupená Ing. Miroslavem Kastelíkem, jednatelem a [REDAKCE] (dále jen „**Prodávající**“)

a

- (2) **ČEPRO, a.s.**, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, PSČ 170 00 Praha 7, IČO: 60193531, DIČ: CZ60193531, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2341, zastoupená Mgr. Janem Duspěvou, předsedou představenstva a Ing. Mgr. Lubošem Zítkou, členem představenstva (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

### SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

#### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Prodávající je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

pozemku p. č. st. 181 o výměře 404 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, jiná st.

v k.ú. Předonín, obec Bechlín, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsány na listu vlastnictví č. 998 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (dále souhrnně jen „**Nemovitost**“). Výpis z katastru nemovitostí týkající se nemovitostí specifikované v tomto článku smlouvy tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí. Nemovitost včetně všech součástí a příslušenství, je také popsána ve znaleckém posudku č. 090293/2024 vypracovaném [REDAKCE] a navazujícím expertním vyjádření ze dne 2.2. 2026, které mají Smluvní strany k dispozici.

- 1.2 Dne 19.12.2025 byla ze strany Prodávajícího zahájena e-aukce evidovaná pod identifikačním číslem 40514, jejímž předmětem byla nabídka k prodeji Nemovitosti; stejného dne, tj. 19.12.2025 (dále jen „**Aukce**“), byl ze strany Prodávajícího vyhlášen vítězem této e-aukce Kupující, jenž Prodávajícímu nabídl za Nemovitost kupní cenu ve výši 4 498 274,- Kč (slovy: čtyři miliony čtyři sta devadesát osm tisíc dvě stě sedmdesát čtyři korun českých).

- 1.3 Kupující prohlašuje, že má stále vážný zájem a úmysl nabýt od Prodávajícího vlastnické právo k Nemovitosti a zaplatit za jejich nabytí kupní cenu podle této Smlouvy.

#### 2. PŘEDMĚT KOUPE

- 2.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu Nemovitost uvedenou v článku č. 1. včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností za kupní cenu uvedenou v článku 3.1 níže. Kupující Nemovitost včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností výslovně uvedených v této smlouvě od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví za kupní cenu uvedenou v článku 3.1 níže.

#### 3. KUPNÍ CENA

Druh	ID smlouvy	ID souboru	Stav	Datum úpravy
Finální	332368301	333744186	Schválena	2026-03-03 22 20:03

- 3.1** Smluvní strany sjednávají kupní cenu za Nemovitost se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím v celkové výši **4 498 274,- Kč** (slovy: čtyři miliony čtyři sta devadesát osm tisíc dvě stě sedmdesát čtyři korun českých), z čehož cena pozemku činí 945 360,- Kč a cena budovy (stavby bez čp/če) činí 3 552 914,- Kč (dále jen „**Kupní cena**“). Smluvní strany považují prodávanou Nemovitost za jediné plnění, kde hlavní plnění představuje stavba a jí zastavěný pozemek tvoří plnění vedlejší. Prodej Nemovitosti je osvobozen od DPH v souladu s ustanovením § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“).
- 3.2** Kupní cena bude uhrazena Kupujícím na základě Prodávajícím vystavené zálohové faktury na bankovní účet uvedený na faktuře, se splatností 30 dnů od doručení faktury na adresu [dosle.faktury@ceproas.cz](mailto:dosle.faktury@ceproas.cz), kterou Prodávající vystaví bezodkladně po uzavření této smlouvy. Vyúčtovací fakturu s náležitostmi daňového dokladu dle platného zákona o DPH zašle Prodávající Kupujícímu na adresu [dosle.faktury@ceproas.cz](mailto:dosle.faktury@ceproas.cz) po doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva.
- 3.3** V případě, bude-li faktura vystavená Prodávajícím obsahovat chybné či neúplné údaje, je Kupující oprávněn vrátit fakturu ve lhůtě splatnosti Prodávajícímu zpět bez zaplacení. Prodávající je povinen vystavit novou opravenou fakturu s novým datem splatnosti a doručit ji Kupujícímu. V tomto případě nemá Prodávající nárok na zaplacení fakturované částky, úrok z prodlení ani jakoukoliv jinou sankci a Kupující není v prodlení se zaplacením fakturované částky. Lhůta splatnosti v délce 30 dnů počíná běžet znovu až ode dne doručení bezvadné faktury Kupujícímu na fakturační adresu Kupujícího.
- 3.4** V případě prodlení Kupujícího s úhradou Kupní ceny po dobu delší 30 dnů je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

#### **4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY**

- 4.1** Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné dluhy a závazky, nájemní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva či jiné právní vady vážnoucí na převáděné Nemovitosti vč. všech jejích součástí a příslušenství, kromě uzavřené smlouvy o poskytování služeb pro administrativní budovu BENZINA, s.r.o. u areálu skladu PH Hněvice s Kupujícími ze dne 19.12. 2007, která nabytím vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti zanikne. Prodávající dále kupujícího ujišťuje, že ohledně Nemovitosti (vč. jejích součástí a příslušenství) není vedeno žádné správní, soudní či exekuční řízení a že na Nemovitosti není ekologická zátěž. V případě, že by se výše uvedená prohlášení Prodávajícího, nebo některé z nich, ukázalo jako nepravdivé, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit nebo od Prodávajícího žádat bezplatné odstranění zjištěné vady či slevu z výše sjednané Kupní ceny. Volba nároků náleží Kupujícímu.

#### **5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA**

- 5.1** Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitosti okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu.
- 5.2** Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí podá Kupující po uhrazení Kupní ceny dle čl. 3 odst. 3.1. Prodávajícímu. Prodávající bezprostředně po obdržení Kupní ceny na svůj bankovní účet, Kupujícímu písemně přijetí Kupní ceny potvrdí.
- 5.3** Pokud bude návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti zamítnut pravomocným rozhodnutím, Smluvní strany se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Kupujícího, přičemž znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Kterákoli ze Smluvních stran může vyzvat druhou Smluvní stranu

Druh	ID smlouvy	ID souboru	Stav	Datum úpravy
Finální	332368301	333744186	Schválená	2026-03-03 22:20:03

k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění kupní smlouvy do třiceti(30) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana je povinna uzavřít kupní smlouvu v upraveném znění nejpozději do šedesáti (60) dnů od obdržení výzvy.

## 6. SOUČINNOST SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si při plnění této Smlouvy maximální součinnost a jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a provést všechny možné právní kroky, které se jeví jako nezbytné.
- 6.2 Prodávající po nabytí vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí, Kupujícímu Nemovitost protokolárně předá, a to včetně veškerých dokladů a dokumentů, které se k Nemovitostem váží a které má Prodávající k dispozici. K převzetí Nemovitosti Prodávající Kupujícího písemně vyzve do 5 dní od doručení oznámení katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí nese Kupující.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby nevzniklo jakékoliv důvodné podezření ze spáchání trestného činu či nedošlo k samotnému spáchání trestného činu (včetně formy účastenství), které by mohlo být jakékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZTOPO“), nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců. Smluvní strany se zavazují zavést a udržovat v platnosti nezbytná preventivní opatření a dále učinit nezbytná opatření k zamezení nebo odvrácení případných následků spáchaného trestného činu.

Smluvní strany prohlašují, že se nepodílí a ani v minulosti se nepodílely na páchaní trestné činnosti v jakékoli formě ve smyslu ZTOPO.

- 7.3 Prodávající prohlašuje, že se seznámila s Etickým kodexem pro obchodní partnery společnosti ČEPRO, a.s. a veřejnost v platném znění (dále jen „Etický kodex“) a zavazuje se tento dodržovat na vlastní náklady a odpovědnost při plnění svých závazků vzniklých z této smlouvy. Etický kodex v platném znění je uveřejněn na webových stránkách ČEPRO, a.s. ([www.ceproas.cz](http://www.ceproas.cz)). ČEPRO, a.s. je oprávněno Etický kodex jednostranně měnit k 31. 12. příslušného kalendářního roku, přičemž Etický kodex v aktuálním znění v případě změny vždy k tomuto datu zveřejní na shora uvedených webových stránkách. Povinnosti vyplývající z Etického kodexu se vztahují zejména na trestné činy přijetí úplatku, nepřímého úplatkářství, podplácení a legalizace výnosů z trestné činnosti, přičemž důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty těchto trestných činů je příslušná smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně bez ohledu a nad rámec splnění případné zákonné oznamovací povinnosti.

Prodávající se dále zavazuje poskytovat součinnost v mezích dovolených právními předpisy pro účely prověřování důvodnosti oznámení dle zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, v platném znění. Prodávající bere na vědomí, že společnost ČEPRO, a.s. není povinna sdělovat záměr svého šetření.

Smluvní strany se zavazují a prohlašují, že splňují a budou po celou dobu trvání této Smlouvy dodržovat a splňovat kritéria a standardy chování společnosti ČEPRO, a.s. v obchodním styku, specifikované a uveřejněné na adrese <https://www.ceproas.cz/vyberova-rizeni> a etické zásady, obsažené v Etickém kodexu.

Druh	ID smlouvy	ID souboru	Stav	Datum úpravy
Finální	332368301	333744186	Schválená	2026-03-03 22:20:03

Smluvní strany se zavazují si navzájem neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného jednání, které je v rozporu se zásadami této smluvní doložky Compliance a mohlo by souviset s plněním smlouvy nebo s jejím uzavíráním.

- 7.4 Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle Smluvních stran.
- 7.5 Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky (zejména §2079 a násl. zák. č. 89/2012Sb.) a bude vykládána v souladu s nimi.
- 7.6 Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech (4) identických stejnopisech v českém jazyce. Kupující obdrží tři (3) stejnopisy, z nichž jeden (1) stejnopis předloží příslušnému katastrálnímu úřadu. Prodávající obdrží jeden (1) stejnopis této Smlouvy.
- 7.7 Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 7.8 Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- (a) Příloha č. 1 – list vlastnictví č. 998 - kopie
- 7.9 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma Smluvními stranami. Účinnosti Smlouva nabude dnem uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015Sb.
- 7.10 Tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany si sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy včetně jejich případných dodatků v registru smluv zajistí Kupující v souladu se zákonem o registru smluv. V případě, že Smlouva nebude v registru smluv ze strany Kupujícího uveřejněna ve lhůtě a ve formátu dle zákona o registru smluv, Prodávající vyzve písemně Kupujícího emailovou zprávou odeslanou na [ceproas@ceproas.cz](mailto:ceproas@ceproas.cz) ke zjednaní nápravy. V případě, že Prodávající požaduje anonymizovat ve Smlouvě údaje, které naplňují výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu zákona o registru smluv, pak je povinen tyto údaje včetně odůvodnění oprávněnosti jejich anonymizace specifikovat nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy písemně Kupujícímu. Neučiní-li tak platí, že Prodávající souhlasí s uveřejněním Smlouvy v plném rozsahu nebo s anonymizací údajů, které dle názoru Kupujícího naplňují zákonnou výjimku z povinnosti uveřejnění dle zákona o registru smluv.

**Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy:**

V \_\_\_\_\_

za  
M  
př

za CEPRO, a.s.  
Ing. Mgr. Luboš Zítka  
člen představenstva

V Praze dne \_\_\_\_\_

**ORLEN Unipetrol**

ORLEN Unipetrol RPA s.r.o., Žalůz 1, 436 70 Litáňov  
IČ: 27597075, DIČ: CZ27597075, DIČ k DPH: CZ599000135  
Zast. ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. - BENZINA, odstepny zavo  
Milevská 2095/5, Krč. 140 00 Praha 4

Druh	ID smlouvy	ID souboru	Stav	Datum úpravy
Finální	332368301	333744186	Schválena	2026-03-03 22:20:03



