



Ev.č.: UZSVM/U/44055/2026

Čj.: UZSVM/U/43583/2026-UTPM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2,

za kterou právně jedná Ing. Andrea Hamáčková, pověřena zastupováním pracovního místa vedoucího odboru Odloučené pracoviště Teplice, na základě Příkazu generálního ředitele

č. 6/2019, v platném znění

IČO: 69797111

(dále jen „prodávající“)

a

Manželé

Tomáš Valenta

datum narození xx.xx.1987,

trvalý pobyt č.p. xxx, xxx xx Jeníkov

Pavla Valentová

datum narození xx.xx.1983,

trvalý pobyt č.p. xxx, xxx xx Jeníkov

(dále jen „kupující“)

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

KUPNÍ SMLOUVU

č. 7/26/4120

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek

- **parcela č. 1022 o výměře 90 m²**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: 0, způsob ochrany: 0,

součástí je stavba: Teplice, č.p. 3114, obč. vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1022

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro **katastrální území Teplice**, obec Teplice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Teplice (dále jen „**převáděný majetek**“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu (dle § 19b ZMS), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 16.05.2024, s uvedeným majetkem státu příslušný hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

3. Tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou uskutečněného prostřednictvím Elektronického aukčního systému prodávajícího pod ID elektronické aukce 120712-A55407.

Čl. II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícím vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu, stanovenou v Čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2 této smlouvy přijímají do společného jmění.
2. Kupní cena za převáděný majetek ve smyslu odst. 1 tohoto článku činí **1 250 000 Kč** (slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátisickorun českých).

Čl. III.

1. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu kupní ceny stanovené v Čl. II. odst. 2 bude použita částka **ve výši 36 000 Kč**, kterou složili kupující na účet prodávajícího č. 6015-8124411/0710, variabilní symbol 1125055407, dne 12.01.2026 (dále jen „kauce“). Zbývající část kupní ceny ve výši **1 214 000 Kč** zaplatí kupující na účet prodávajícího č. 19-8124411/0710, variabilní symbol bude kupujícím oznámen ve výzvě prodávajícího k zaplacení, a to ve lhůtě, která bude kupujícím rovněž oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
2. Neuhradí-li kupující celou kupní cenu ve lhůtě, stanovené touto smlouvou, jsou kupující povinni zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny jsou kupující povinni zaplatit kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeních podle Čl. V. uvedou nepravdivé skutečnosti o svých dluzích vůči prodávajícímu a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujících úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
5. Pokuty podle odst. 2 nebo 4 jsou splatné na účet prodávajícího č. 19-8124411/0710 ve lhůtě, která bude kupujícím oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případné jiné platby, považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávajícího.

Čl. IV.

1. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vážla nějaká omezení, závazky či právní vady, s výjimkou skutečnosti:

Objekt na pozemku p.č. 1022 byl postaven pravděpodobně v roce 1889 v širším centru města společně s vedlejším bytovým domem na rohu ulic Potěminova a Mrštíkova. Původně se mohlo jednat o garáž, později o prodejnu, pak místní pobočka Policie ČR. V katastru nemovitostí je objekt klasifikován jako objekt občanské vybavenosti. V současné době je objekt, který je zapuštěný do opěrné zdi zahrady, která tvoří střechu stavby prázdný. Objekt je přístupný z veřejné komunikace, střecha objektu nikoliv, tato je přístupná přes pozemek jiného vlastníka. V rámci občanského zákoníku pak existuje obecně právo přístupu na sousední pozemek pro vlastníka stavby, pokud opravu/úpravu stavby nelze provést jinak, než užitím sousedního pozemku (§ 1022 občanského zákoníku).

V roce 2013 došlo k rekonstrukci opěrné zdi, která v případě stavby tvoří pouze kamenné obložení nosné konstrukce stavby. V současné době do objektu zatéká, stěny jsou poškozeny vlhkostí, lamelový podhled je částečně spadlý.

Průkaz energetické náročnosti k budově, stavba na pozemku p. č. 1022 v k. ú. Teplice se dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií nevyžaduje, protože budova nesplňuje podmínky funkční budovy dle § 2 odst. 1 písm. p) tohoto zákona, budova není ve smyslu zákona užitelná, dle znaleckého posudku je okamžité užívání vyloučeno, budova nyní není funkční ve smyslu nakládání s energií pro vytápění nebo chlazení.

Průkaz energetické náročnosti k budově se dále nevyžaduje při aplikaci a dle § 7a odst. 10 citovaného zákona, a to s ohledem na zde uvedenou písemnou dohodu smluvních stran, když dle znaleckého posudku jde o budovu, která byla vystavěna a poslední větší změna budovy byla provedena před 1. lednem 1947. Dle znaleckého posudku byla budova vystavěna asi v roce 1889, datum a rozsah oprav není přesně znám. Budoucí kupující je seznámen se shora uvedeným a souhlasí tak s aplikací § 7a odst. 10 citovaného zákona, když tato dohoda stran průkazu energetické náročnosti k budově (tj. k jeho neexistenci) je součástí kupní smlouvy na prodej nemovitosti, jakož i související předšmluvní dokumentace.

Územní plán:

Dle vyjádření Magistrátu města Teplice ze dne 20.11.2024 se pozemek dle Územního plánu Teplice nachází v zastavěném území, lokalita: 001/Teplice, funkční využití: bydlení. Hodnoty/limity/záměry – síť elektronických komunikací, památková zóna, objekt Policie ČR, ochranné pásmo elektrické stanice, vedení elektrické energie, ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody.

Liniové stavby:

SČVK, a.s. – v zájmovém území se nachází zařízení provozovaná společností Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. a jejich ochranná nebo bezpečnostní pásma. Konkrétně se jedná o: „Kanalizace DN<500, Vodovodní řad DN<500“.

CETIN – v zájmovém území je umístěno SEK v rozsahu určeném v situačním výkresu (platnost do 27.02.2027), pozn.: SEK-komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN.

GasNet s.r.o. - v zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska, nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná PZ ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o., pozn.: PZ – plynárenské zařízení.

ČEZ Distribuce, a.s. – v zájmovém území se nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu: „Podzemní síť – síť NN – střet, Stanice – střet.“

2. Kupující se v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. vzdávají svého práva z vadného plnění a zavazují se, že nebudou po prodávajícím uplatňovat jakákoliv práva z vad převáděného majetku; ustanovení § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.

ČI. V.

Kupující prohlašují, že jim je současný stav převáděného majetku dobře znám. Kupující rovněž prohlašují, že jsou schopni dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu, a že vůči prodávajícímu nemají žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

ČI. VI.

Kupující jsou povinni bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujících trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.

ČI. VII.

1. Kupující jsou oprávněni odstoupit od této kupní smlouvy pouze v souladu s ustanovením § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., to jest pouze v případech zákonem výslovně uvedených.
2. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícím (prodlévajícím) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl.

3. Prodávající je též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujících uvedená v Čl. V. nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

Čl. VIII.

1. V případě, že dojde k porušení závazků ze strany kupujících ve smyslu Čl. VII. odst. 2 nebo 3 a prodávající od této smlouvy odstoupí, propadá kauce ve prospěch prodávajícího.
2. Odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran se nedotýká povinnosti kupujících zaplatit peněžité plnění (zejm. úroky z prodlení, smluvní pokuty), na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění (např. úroků z prodlení, smluvních pokut), na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
4. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla zaplacená, má prodávající povinnost do 60 dnů od účinků odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o:
 - kauci (pouze v případě odstoupení od smlouvy prodávajícím),
 - vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlenína účet kupujících.
5. Nebyla-li kupní cena dosud uhrazena a od kupní smlouvy odstoupil prodávající, mají kupující povinnost vyúčtované smluvní pokuty, úroky z prodlení, pokud vznikly podle této smlouvy, uhradit prodávajícímu ve lhůtě, která bude kupujícím oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Kauce propadá ve prospěch prodávajícího podle Čl. VIII. odst. 1.

Čl. IX.

1. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývají kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Tímto dnem na kupující přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním převáděného majetku.
2. Prodávající zašle nepodepsaný návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícím spolu s výzvou k úhradě kupní ceny nebo jejího doplatku. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a případných smluvních pokut a všech ostatních případných dluhů kupujících vůči prodávajícímu, nebo po doručení návrhu na vklad podepsaného kupujícími zpět prodávajícímu podle toho, která z těchto skutečností nastane později. Náklady na správní poplatky spojené s touto smlouvou a s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nesou kupující.
3. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k prodávánému převáděnému majetku dle této smlouvy pro kupující pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
4. Pro případ, že vklad vlastnického práva k prodávánému převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupující nebude příslušným katastrálním úřadem ani po součinnosti stran podle odstavce 3 povolen, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato kupní smlouva ruší od počátku. Prodávající se zavazuje písemně oznámit kupujícím naplnění této rozvazovací podmínky této kupní smlouvy bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícím vrácena do 30 dnů od naplnění této rozvazovací podmínky.

Čl. X.

1. Smlouva je platně uzavřena dnem schválení příslušným ministerstvem podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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. Prodávající

zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li kupující zřízenu datovou schránku, prodávající kupujícímu předá doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena v jednom výtisku.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Teplicích dne 03.03.2026

V Teplicích dne 04.02.2026

**Česká republika – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

.....
Ing. Andrea Hamáčková
pověřena zastupováním
pracovního místa vedoucího
odboru Odloučené pracoviště Teplice

.....
Tomáš Valenta

V Teplicích dne 04.02.2026

.....
Pavla Valentová