

# Kupní smlouva

podle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

**TEZA, s. r. o., IČ: 620 61 739**

se sídlem: F. V. Krejčího 405, 560 02 Česká Třebová  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. C 7299  
zastoupená Gustavem Dolečkem, jednatelem  
e.mail:

číslo bankovního účtu:

dále jako „**prodávající**“

a

**IN Team s.r.o., IČ: 242 03 203**

se sídlem Verdunská 723/27, Bubeneč, Praha 6, PSČ 160 00  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 188289  
zastoupená paní JUDr. Ivetou Plachou, jednatelkou  
e-mail:

číslo bankovního účtu:

dále na straně druhé jako „**kupující**“

uzavírají kupní smlouvu následujícího znění:

## I.

### Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
  - parc. č. St. 3328, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba na něm stojící, bytový dům č.p. 1906;
  - parc. č. 183/3, ostatní plocha;
  - parc. č. 183/7, ostatní plocha;
  - parc. č. 183/8, ostatní plocha;

nacházejících se v katastrálním území Česká Třebová, obec Česká Třebová, a zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví („LV“) č. 5338 (vše dále jen „**předmět převodu**“).

Prodávající prohlašuje, že v době uzavření této kupní smlouvy nejsou jeho dispoziční práva k předmětu převodu omezena. Na předmětu převodu neváznou žádná práva třetích osob, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, či jiné závady a neváží se k němu žádné nájemní vztahy, vyjma těch, které jsou uvedeny ke dni uzavření této smlouvy v této smlouvě nebo na příslušném listu vlastnictví, který je **přílohou č. 1** této smlouvy. Prodávající informoval před uzavřením této smlouvy kupujícího, že k domu čp. 1906 byly dne 31.12.2012 uzavřeny dvě smlouvy o nájmu nebytových prostor za účelem umístění žárově zinkovaných konzolí a anténních systémů na dvou betonových objektech strojoven výtahů umístěných na střeše objektu, a to s firmou KABELOVÁ TELEVIZE CZ, s.r.o., se sídlem Praha 10, Ruská 8, IČO 48150029 a s Michalem Duškem, sídlem Křib 1807, 560 02 Česká Třebová, IČO 64250261. Kopie uvedených smluv předal prodávající před podpisem této smlouvy kupujícímu, což kupující podpisem této smlouvy potvrzuje. Současně prodávající informoval kupujícího, že se na pozemku – pozemkové parcele č. 183/3 v obci a k. ú. Česká Třebová nachází zemní vedení komunikačního kabelu ve prospěch výše uvedené firmy KABELOVÁ TELEVIZE CZ, s.r.o. v rámci stavby „Propojovací kabelová trasa Trávník Česká Třebová“ a uložení vodovodní a kanalizační přípojky a plynofikace v rámci stavby „Technologické centrum kabelových rozvodů Česká Třebová, napojení kanalizace“.

2. Prodávající dále informoval kupujícího o tom, že dle nabývací smlouvy ze dne 17. 12. 2012 byl převádějším informován o tom, že na převáděných pozemcích mohou být blíže nespecifikovaná věcná břemena z doby, kdy tyto nepodléhaly zápisům v katastru nemovitostí. Prodávající dále informoval kupujícího o tom, že na pozemku parcelní číslo 183/3 v k.ú. Česká Třebová se nachází a vede dopravně technická infrastruktura (kabelové vedení MK TKPYPV 10X4X,8Cu) a zařízení s tím spojená. Umístění tohoto zařízení není zapsáno v katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany jsou si vědomy, že budova čp. 1906 se nachází ve stavu před celkovou rekonstrukcí, v současné době není nikým obývána, proto v domě není ani nikdo přihlášen k trvalému pobytu. Tento stav je zohledněn ve výši kupní ceny. Prodávající současně s předmětem převodu prodává kupujícímu také vypracovanou projektovou dokumentaci na rekonstrukci domu s názvem "Revitalizace stávajícího objektu čp. 1906 Trávník, Česká Třebová" vypracované ve spolupráci se společností KIP spol. s r.o. LITOMYŠL, Toulouvcovo nám. 156, 57001, Litomyšl, společně s již uhrazenou výhradní licenci k autorským právům vázících se v rámci výše uvedeného projektu k „Členění fasád a pohledy ve dvou variantách“. Kupující dále obdržel od prodávajícího originál platného (nikoli pravomocného) územního rozhodnutí a stavebního povolení na rekonstrukci části předmětu převodu – domu čp. 1906 dle výše uvedené projektové dokumentace prozatím pro prodávajícího, jako stavebníka, vydaného na základě spojeného územního a stavebního řízení zahájeného dne 22. 12. 2017.

## II.

### Předmět převodu a kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává předmět převodu uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy s veškerými právy a povinnostmi s ním spojenými a veškerým příslušenstvím (a dále projektovou dokumentaci a licenci k autorským právům - vše citované v čl. I odst. 3 této smlouvy) kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za vzájemně ujednanou celkovou kupní cenu ve výši **25 000 000 Kč, slovy dvacet pět milionů korun českých** (z toho za nemovitosti specifikované v článku I. odst. 1 ve výši **24 000 000 Kč**, a ve výši **1.000.000,-Kč, slovy jeden milion korun českých**, za projektovou dokumentaci na rekonstrukci domu s názvem "Revitalizace stávajícího objektu čp. 1906 Trávník, Česká Třebová" vypracovanou dne 12/2017 zak. č. 3139-343 a licenci k autorským právům vázícím se k části této projektové dokumentace "Členění fasády a pohledy ve dvou variantách") (dále jen společně „**celková kupní cena**“), a kupující předmět převodu uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy s veškerými právy a povinnostmi s ním spojenými a veškerým příslušenstvím (a dále i projektovou dokumentaci a licenci k autorským právům - vše citované v čl. I odst. 3 této smlouvy) za tuto celkovou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví přijímá. Kupní cena se považuje za uhrazenou prodávajícímu dnem jejího připsání na vázaný účet banky, jehož vlastníkem dle ujednání stran bude prodávající nebo banka. Kupující vlastníkem uvedeného vázaného účtu nebude.

2. Prodávající bere na vědomí, že kupující bude hradit část celkové kupní ceny uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy prostřednictvím úvěru, který jim bude pro tento účel poskytnut bankovním ústavem – Raiffeisenbank a.s., případně Československá obchodní banka a.s. (dále jen „**banka**“). Prodávající se za tím účelem zavazuje zřídit ve prospěch banky zástavní právo k předmětu převodu (nebo jeho části) dle této kupní smlouvy (předmětnou smlouvu vyhotoví banka, prodávající podepíše smlouvu a návrh na její vklad do příslušného katastru nemovitostí, pokud z textu předmětné smlouvy o úvěru bude vyplývat dostatečná ochrana práv prodávajícího) k zajištění pohledávky banky za kupujícím ze smlouvy o poskytnutí úvěru, poskytnutého bankou kupujícímu na úhradu části kupní ceny předmětu převodu. Poplatky za zřízení těchto zástavního práva hradí kupující.

## III.

### Kupní cena a její úhrada

1. Část kupní ceny ve výši nejvíce 17.500.000 Kč (slovy: sedmnáct milionů pět set tisíc korun českých) bude kupující hradit z úvěru poskytnutého bankou.

2. Smluvní strany prohlašují, že kupující celkovou kupní cenu ve výši **25 000 000,-Kč** (slovy: **dvacetpětmilionů korun českých**) složí na vázaný účet banky dle příslušné smlouvy o vázaném účtu uzavřené mezi smluvními stranami a bankou, a to do dvaceti (20) pracovních dnů od uzavření této kupní smlouvy, s tím, že smluvní strany banku pověřily, aby o složení každé části kupní ceny na vázaný účet informovala všechny smluvní strany elektronicky na emailové adresy uvedené v záhlaví smlouvy.

3. Smluvní strany se výslovně dohodly, a zejména kupující oprávnil banku naložit s kupní cenou složenou na vázaném účtu tak, že ji vyplatí banka prodávajícímu bankovním převodem na jím určený účet č. ú., či kupujícímu, v souladu s touto smlouvou.

a) banka vyplatí první část celkové kupní ceny ve výši **24.000.000,-Kč** na výše uvedený účet prodávajícího do pěti (5) pracovních dnů po předložení originálu výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude Kupující uveden jako výlučný vlastník nemovitostí, které jsou předmětem převodu, a ze kterého bude zřejmé, že se nemovitostí netýkají žádná omezení, na nemovitostech nevážnou žádná práva třetích osob, nemovitosti nejsou zatíženy žádným věcným právem, právem ujednaným jako věcné právo (včetně nájmu či pachtu ujednaného jako věcné právo), ani právní vztahy k nemovitostem nebudou dotčeny změnou včetně případné poznámky spornosti (dále jen závady), s výjimkou závad a řízení zapsaných či zahájených z důvodů na straně kupujícího nebo řízení o zápisu vkladu zástavního práva banky a dále s výjimkou závad zapsaných k nemovitostem na LV č. 5338 pro k. ú. Česká Třebová, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, nebo zástavního práva banky;

b) banka vyplatí druhou část kupní ceny ve výši **1.000.000,-Kč** na výše uvedený účet prodávajícího do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude bance kteroukoli ze smluvních stran dodán originál či úředně ověřená kopie stavebního povolení vydaného dne 7. 3. 2018 sp. zn. MUCT/32296/2017/VYS/JMK/764 na rekonstrukci čp. 1906 na stavební parcele č. 3328 v obci a k. ú. Česká Třebová, s vyznačením doložky právní moci.

4. Prodávající prohlašuje a svým níže uvedeným podpisem stvrzuje, že s tímto způsobem úhrady ujednané kupní ceny předmětu převodu souhlasí.

5. Náklady na zřízení a vedení vázaného účtu banky, ze kterého bude kupní cena uvolněna, hradí obě smluvní strany, každý jednou polovinou.

6. Pokud nebude doloženo bance potvrzení smluvních stran uvedené v bodu b) odst. 3 tohoto článku smlouvy ani do 15. 5. 2018, pak platí ujednání smluvních stran o tom, že se kupní cena za předmět převodu automaticky snižuje o částku 1.000.000,- Kč, kterou banka vrátí zpět kupujícímu na jeho účet, který mu kupující zadá.

#### IV.

##### Prohlášení a povinnosti smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že řádně seznámil kupujícího se stavem předmětu převodu a prohlašuje, že na něm nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiná práva ve prospěch třetí osoby či jiné právní povinnosti a že na předmětu převodu nevážnou žádné vady, faktické či právní, na které by měl kupujícího zvláště upozornit, vyjma těch, které jsou uvedeny v této kupní smlouvě a její příloze č. 1. Kupující prohlašuje, že je se stavem předmětu převodu řádně seznámen.

2. Prodávající výslovně prohlašuje, že mu není známo, že by probíhal nějaký soudní spor či jiné soudní či správní řízení týkající se předmětu převodu, že v současné době neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahující se k předmětu převodu, že předmět převodu není pronajat (s výjimkou výše citovaných nájmních smluv), že na předmětu převodu nejsou žádné nedoplatky na daních a poplatcích vůči státu, obci, osobám nebo institucím. Prodávající prohlašuje, že není v úpadku, že proti němu není veden výkon rozhodnutí prodejem předmětu převodu, ani není nařízena exekuce, není zahájeno insolvenční řízení, nalézací řízení či jiné soudní nebo správní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy nebo které by se mohlo

dotýkat předmětu převodu a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících a ani mu nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly. Prodávající výslovně prohlašuje, že není nijak omezen ve svém právu s předmětem převodu nakládat.

3. Prodávající se zavazuje, že do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této kupní smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, neučiní žádné právní jednání ohledně předmětu převodu, kterým by byla založena práva třetích osob k předmětu převodu nebo jakkoliv snížena hodnota předmětu převodu vyjma právních jednání předvídaných touto kupní smlouvou.

4. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a všemi součástmi a příslušenstvím přijímá do svého výlučného vlastnictví. Prodávající je oprávněn činit veškeré potřebné úkony týkající se předmětu převodu ve vztahu k nabytí právní moci stavebního povolení rekonstrukce domu čp. 1906 na stavební parcele č. 3328, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Česká Třebová tak, aby mohlo k nabytí právní moci dojít. Kupující se zavazuje, že bude nápomocen k tomu, aby k právní moci stavebního povolení mohlo dojít.

5. Prodávající prohlašuje, že v předmětu převodu nemá své sídlo žádná právnická osoba ani žádný podnikatel místo podnikání, pokud bude zjištěn opak, zavazuje se prodávající do jednoho (1) měsíce ode dne předání předmětu převodu kupujícímu k odhlášení jakéhokoli sídla i místa podnikání. V případě porušení povinnosti podle tohoto odstavce vzniká kupujícímu nárok vůči prodávajícímu na úhradu smluvní pokuty ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti. Tato smluvní pokuta je splatná do pěti (5) pracovních dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty prodávajícímu.

6. Kupující prohlašuje, že není v úpadku, ani že proti němu není vedeno nalézací, exekuční, insolvenční či jiné soudní nebo správní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo negativně dotýkat předmětu převodu a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.

7. Kupující a prodávající prohlašují, že k datu uzavření této smlouvy mají jako daňový poplatníci vyrovnány veškeré své splatné finanční závazky z titulu daňových, odvodových a jiných obdobných finančních povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů a rozhodnutí příslušného správce daní či poplatků a orgánů vykonávajících správu ve věcech sociálního a zdravotního pojištění.

8. Kupující prohlašuje, že v okamžiku finančního plnění podle této smlouvy bude mít k dispozici dostatek prostředků k uhrazení kupní ceny dle Článku III. této smlouvy.

## V.

### Odstoupení od smlouvy

1. Pokud se ukáže jakékoliv prohlášení prodávajícího v čl. IV odst. 1., 2., 3., 7. v této smlouvě nepravdivým nebo prodávající svojí povinnost dle těchto článků poruší či poruší podstatně svojí povinnost dle této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit, s účinností doručením oznámení o odstoupení prodávajícímu.

2. Smluvní strany sjednávají, že v případě nezaplacení celé kupní ceny ve sjednané lhůtě má kupující právo od této smlouvy odstoupit do doby splnění povinnosti, s účinností doručením oznámení o odstoupení kupujícímu, a obě strany výslovně souhlasí se zpětvzetím návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch financující banky uvedené v čl. II.odst.2 této smlouvy.

3. Pokud se ukáže jakékoliv prohlášení kupujícího v čl. IV odst. 6., 7 a 8. v této smlouvě nepravdivým nebo kupující svojí povinnost dle těchto článků poruší, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

4. Prodávající je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud po uzavření této smlouvy vyjde najevo, že prodávající či banka nemůže být z jakéhokoliv důvodu vlastníkem vázaného účtu, na který má být pro prodávajícího dle této smlouvy složena kupní cena.

5. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud financující bankou uvedenou v čl. II bodu 2 bude jiná než v tomto bodu článku uvedená banka.

6. Pro případ odstoupení od smlouvy prodávajícím dle bodu 4. a 5. tohoto článku nenáleží žádnému z účastníků nárok na náhradu škody či jiné plnění.

## VI.

### Předání předmětu převodu

1. Prodávající se zavazuje předmět převodu předat kupujícímu vyklizený ve stavu sjednaném v této smlouvě a kupující se zavazuje předmět převodu převzít v tomto stavu, a to do pěti (5) dnů ode dne zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí. V případě porušení povinnosti podle tohoto odstavce jednou smluvní stranou vzniká druhé smluvní straně nárok vůči porušující straně na úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení, tímto není dotčen nárok na náhradu škody způsobenou porušením této povinnosti. Tato smluvní pokuta je splatná do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty druhé smluvní straně.

2. O předání a převzetí předmětu převodu bude mezi smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol. Průkaz energetické náročnosti budovy týkající se domu je součástí projektové dokumentace.

3. Ode dne, kdy byl předmět převodu předán kupujícímu, je kupující povinen hradit veškeré platby a náklady, které jsou spojeny s užíváním a provozem předmětu převodu, zejména náklady na vodné a stočné, elektřinu, odvoz odpadu, úklid apod. Ode dne předání předmětu převodu má kupující právo na veškeré plody a užitky, které plynou z předmětu převodu a okamžikem předání předmětu převodu na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci.

## VII.

### Součinnost před katastrálním úřadem

1. Smluvní strany této kupní smlouvy se zavazují případné vady této kupní smlouvy vytknuté příslušným katastrálním úřadem odstranit za vzájemné součinnosti bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva kupujících k předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů od vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo za stejných podmínek novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do patnácti (15) kalendářních dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě porušení závazku dle tohoto odstavce jednou smluvní stranou, které nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů, vzniká druhé smluvní straně nárok vůči porušující straně na úhradu smluvní pokuty ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých), tímto není dotčen nárok na náhradu škody způsobenou porušením této povinnosti. Tato smluvní pokuta je splatná do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty druhé smluvní straně.

3. Do doby vkladu do katastru nemovitostí jsou smluvní strany této smlouvy svými smluvními projevy vázány.
4. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího se zavazují smluvní strany podepsat bezprostředně po podpisu této kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán prodávajícím bez odkladu poté, co banka smluvním stranám v souladu s touto smlouvou písemně potvrdí, že celková kupní cena byla složena na vázaný účet. Do té doby není možné návrh na vklad vlastnického práva podat. Potvrzení banky o složení celkové kupní ceny bude povinnou přílohou návrhu na vklad.
5. Vyhotovení této kupní smlouvy určené pro účely podání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí s ověřenými podpisy účastníků a podepsaný návrh na vklad vlastnického práva bude v dispozici prodávajícího do doby obdržení potvrzení banky o složení celkové kupní ceny na vázaný účet banky.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran v této kupní smlouvě výslovně něco jiného, budou jakákoliv právní jednání, oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této kupní smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněny písemně s vyloučením elektronických prostředků. Pro vyloučení veškerých pochybností se považuje jakákoliv písemnost týkající se vztahů založených touto smlouvou za doručenou třetím (3.) dnem od jejího odeslání, není-li prokázán opak.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu. Součástí smlouvy je příloha č. 1 – LV č. 5338 pro obec a k. ú. Česká Třebová.
3. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí a dále prohlašují, že jsou zcela svéprávné a způsobilé k právním jednáním, a na důkaz toho připojují své níže uvedené vlastnoruční podpisy.

V \_\_\_\_\_ České Třebové \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ 9.3. \_\_\_\_\_ 2018

**Kupující:**

**Prodávající:**

---

**IN Team s.r.o.**  
JUDr. Iveta Plachá, jednatelka

---

**TEZA, s. r. o.**  
Gustav Doleček, jednatel

---

**IN Team s.r.o.**  
Ing. Lubomír Milek, jednatel

