

KUPNÍ A ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

č. 2018-0312

Smluvní strany:

1. **Vojenské lesy a statky ČR, s.p.**
se sídlem Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
sp. zn. ALX 256
zastoupený ředitelem Ing. Josefem Vojáčkem
IČO: 00000205
DIČ: CZ00000205
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXXXX
(dále jen „prodávající“) na straně jedné

a

2. **AGRO A.R.W., s.r.o.**
se sídlem Stará Červená Voda 246, 790 53
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě
sp. zn. C 10058
zastoupená jednatelem Jaroslavem Heckelem
IČO: 47666145
DIČ: CZ47666145
(dále jen „kupující“) na straně druhé

dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“) a § 16 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), uzavřely tuto

KUPNÍ A ZÁSTAVNÍ SMLOUVU:

I.

Prohlášení prodávajícího

1. Česká republika je vlastníkem a Vojenské lesy a statky ČR, s.p., má ve smyslu § 2 odst. 2 zákona o státním podniku, dle Ohlášení zániku práva a vzniku práva hospodařit ze dne 29. 3. 2004 zapsaného v katastru nemovitostí, právo hospodařit s níže specifikovaným předmětem koupě.

II.

Předmět koupě

1. Předmětem koupě jsou tyto nemovité věci (dále jako „nemovitosti nebo předmět koupě“):

pozemky st.p.č. 1145, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, st.p.č. 1146, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, st.p.č. 1147, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, st.p.č. 1148, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří a st.p.č. 1149, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV 868 pro k.ú. Mikulovice u Jeseníka, obec Mikulovice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

III.

Převod vlastnického práva

1. Prodávající převádí vlastnické právo k předmětu koupě se všemi součástmi a příslušenstvím na kupujícího, a to za podmínky úhrady první části kupní ceny dle čl. IV. této smlouvy a bezdůvodného obohacení dle čl. V. této smlouvy, a kupující předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

IV.

Kupní cena a platební podmínky

1. Celková kupní cena činí **316 419,- Kč (slovy: třistašestnácttisícčtyřistadevatenáct korun českých)** za předmět koupě uvedený v čl. II. odst. 1 této smlouvy (dále jen „kupní cena“). Kupní cena byla stanovena pětiprocentním navýšením hodnoty vyjádřené ve znaleckém posudku, tedy hodnoty ve výši 301 351,- Kč.
2. První část kupní ceny ve výši **94 926,- Kč (slovy: devadesátčtyřtisícdevětsetdvacetšest korun českých)**, tj. **30% z kupní ceny**, uhradí kupující **do 20 kalendářních dnů ode dne vystavení zálohové faktury**.
3. Druhou (zbývající) část kupní ceny ve výši **221 493,- Kč (slovy: dvěštdvacetjeden tisícčtyřistadevadesát tři koruny české)** se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu formou **81 (osmdesát jedna) pravidelných měsíčních splátek** ve výši **2 700,- Kč (slovy: dvatisíc sedmset korun českých)** a **1 (jedné) závěrečné splátky** ve výši **2 793,- Kč (slovy: dvatisíc sedmsetdevadesát tři koruny české)**. Jednotlivé splátky budou kupujícím hrazeny počínaje druhým měsícem následujícím po měsíci podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, a to vždy nejpozději do **20. dne** běžného měsíce až do úplného uhrazení kupní ceny uvedené v odst. 1. Smluvní strany se dohodly, že porušením závazku hradit jednotlivé splátky není, pokud kupující uhradí kteroukoliv splátku dříve nebo uhradí vyšší částku, než je stanoveno v tomto odstavci.
4. Kupující se dále zavazuje uhradit prodávajícímu náklady spojené s přípravou a realizací převodu vlastnického práva vč. správního poplatku za podání návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva v celkové výši **1 800,- Kč (slovy: jeden tisíc osmset korun českých)**, a to **do 20 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury**.
5. Prodávající se zavazuje zaslat kupujícímu zálohovou fakturu na úhradu první části kupní ceny, fakturu na úhradu bezdůvodného obohacení dle čl. V., a dále nákladů spojených s realizací převodu vlastnického práva do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této kupní smlouvy. Spolu s těmito doklady bude kupujícímu zaslán splátkový kalendář na úhradu druhé části kupní ceny.
6. Peněžitý dluh kupujícího bude podle § 1957 odst. 1 o. z. splněn připsáním příslušné částky na účet prodávajícího pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném účetním dokladu.

V.

Dohoda o narovnání

1. Protože byly pozemky, které jsou předmětem koupě (čl. II. této smlouvy), kupujícím užívány bez právního důvodu, vzniklo v důsledku tohoto bezesmluvního užívání prodávajícímu **právo na vydání bezdůvodného obohacení** představující nájemné za tři kalendářní roky **ve výši 60 270,- Kč (slovy: šedesát tisíc dvě set sedmdesát korun českých)**. Kupující se zavazuje prodávajícímu uvedené bezdůvodné obohacení vydat, a to do 20 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury.

VI. Prodlení kupujícího

1. V případě prodlení se zaplacením jakékoliv části kupní ceny, bezdůvodného obohacení nebo nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10% z dlužné částky, se kterou je kupující v prodlení. Kromě smluvní pokuty dle předchozí věty je kupující povinen uhradit prodávajícímu i úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčen nárok prodávajícího na náhradu škody.
2. Pokud nebude kterákoliv splátka na úhradu druhé části kupní ceny kupujícím uhrazena řádně a včas, je kupující povinen uhradit tuto splátku nejpozději s následující splátkou, jinak se stává splatnou celá do té doby neuhrazená část kupní ceny, a to bez jakéhokoliv dalšího právního jednání ze strany prodávajícího. Jakékoli další nároky prodávajícího vyplývající z této smlouvy nejsou tímto ustanovením dotčeny.
3. Smluvní pokuta je splatná prvním dnem prodlení kupujícího se zaplacením jakékoliv části kupní ceny, bezdůvodného obohacení nebo nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva. Takovéto prodlení se považuje za podstatné porušení smluvní povinnosti kupujícího a prodávající je oprávněn bez dalšího od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením smlouva zaniká od samého počátku. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu, úrok z prodlení a náhradu škody odstoupením od této smlouvy nezaniká a nadále trvá.

VII. Prohlášení stran a odpovědnost za vady

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě, kromě případných právních povinností přímo vyplývajících z právní úpravy, nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, služebnosti, ani zástavní práva.
2. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě prohlédl a že je mu znám jeho aktuální faktický stav. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil s obsahem znaleckého posudku na ocenění předmětu koupě.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem a s obsahem zápisů v katastru nemovitostí týkajících se předmětu koupě (včetně případných omezení vlastnického práva), a v daném právním a faktickém stavu předmět koupě kupuje.
4. Prodávající přenechává předmět koupě kupujícímu tak, jak stojí a leží podle § 1918 o. z. a kupující jej takto přijímá. Smluvní strany tímto souhlasí, že veškeré vady předmětu koupě jdou k tíži kupujícího a že náklady na odstranění vad a následků těchto vad nese kupující. Kupující se v souladu s § 1916 odst. 2 o. z. vzdává svého práva z vadného plnění.

VIII. Převod majetku podle zvláštních zákonů

1. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě podle této smlouvy není dle zákona o státním podniku, určeným majetkem podniku.

IX. Zřízení zástavního práva

1. K zajištění veškerých dluhů kupujícího vůči prodávajícímu, které na základě této smlouvy vzniknou v období ode dne jejího uzavření do 31. 12. 2028 na:

- splacení druhé části kupní ceny způsobem stanoveným v čl. IV odst. 3 této smlouvy,
- vydání bezdůvodného obohacení stanoveného v čl. V. této smlouvy,
- zaplacení smluvní pokuty, úroku z prodlení a náhrady škody vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní,
- vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od této smlouvy nebo s její neplatností, nebo
- zaplacení veškerých dalších stávajících, podmíněných nebo budoucích dluhů vzniklých podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní a jejich příslušenství,

to vše až do celkové výše 632 838,- Kč (slovy: šestsetřicetdvatisíceosmsetřicet osm korun českých) zřizuje kupující po nabytí vlastnictví k předmětu koupě zástavní právo k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího. Prodávající toto právo přijímá.

2. Prodávající a kupující se dále dohodli, že dle této smlouvy budou do katastru nemovitostí provedeny následující zápisy:
 - zákaz zcizení předmětu koupě (za podmínek uvedených dále v tomto článku), který prodávající a kupující zřizují jako věcné právo,
 - závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, jako poznámka,
 - závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, jako poznámka.

Výše uvedené zápisy budou zapsány po celou dobu trvání zástavního práva. Pro vyloučení pochybností se prodávající a kupující dohodli, že výše uvedené zákazy zapsané jako věcná práva se netýkají práv zřízených dle této smlouvy.

3. Kupující prohlašuje, že je srozuměn s tím, že nabude vlastnické právo k předmětu koupě, který bude zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch prodávajícího za účelem zajištění závazků kupujícího vůči prodávajícímu.
4. Kupující se zavazuje předmět koupě pojistit pro případ vzniku škody v důsledku zničení nebo poškození, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů od vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání zástavního práva k předmětu koupě. Dojde-li k pojistné události, oznámí kupující pojišťovně, že na předmětu koupě vázne zástavní právo ve prospěch prodávajícího a požádá ji o plnění ve prospěch prodávajícího.
5. Kupující se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího neuzavře s třetí osobou smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu koupě nebo jeho části a ani předmět koupě nebo jeho část nad rámec této smlouvy nezatíží věcným či závazkovým právem.
6. Prodávající je oprávněn udělení souhlasu podle odst. 5 tohoto článku podmínit tím, že částku, kterou získá kupující prodejem předmětu koupě od třetí osoby, použije na úhradu dosud neuhrazené části kupní ceny.
7. Poruší-li kupující závazek uvedený v odst. 4 nebo 5 tohoto článku, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5% celkové kupní ceny. Prodávající je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy.
8. Dojde-li k zániku vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě bez souhlasu prodávajícího, nastane splatnost všech dosud nesplatných pohledávek vzniklých na základě této smlouvy. Nedojde-li k úhradě takto zesplatněných pohledávek do 45 dnů ode dne zániku vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě, je prodávající oprávněn

uspokojit své pohledávky zpeněžením zástavy způsobem uvedeným v následujícím odstavci.

9. V případě, že kupující neuhradí prodávajícímu zajištěné pohledávky řádně a včas, může prodávající realizovat zástavní právo a uspokojit své pohledávky formou zpeněžení předmětu koupě ve veřejném výběrovém řízení pořádaném prodávajícím, ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem předmětu koupě. Prodávající se zavazuje, že minimálně v 30 denní lhůtě písemně oznámí kupujícímu svůj záměr k realizaci zástavního práva a jím zvolený způsob zpeněžení. V takovém případě se pak kupující zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost k úspěšné realizaci zástavního práva, zejména, nikoli však výlučně, poskytnutím veškerých potřebných dokladů týkajících se předmětu koupě a umožnění prohlídky předmětu koupě.

X.

Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu podá prodávající do 10 pracovních dnů po uhrazení první části kupní ceny, nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva (čl. IV. této smlouvy) a bezdůvodného obohacení (čl. V. této smlouvy), k čemuž se prodávající zavazuje.
2. Kupující nabývá podle § 1105 o. z. vlastnictví k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, zápisem do katastru nemovitostí, a to vkladem vlastnického práva. Podle § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, právní účinky zápisu nastávají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Smluvní strany se dohodly na rozvazovací podmínce tak, že pokud bude katastrálním úřadem vklad práv podle této smlouvy pravomocně zamítnut, a smluvní strany se nedohodnou do 30 kalendářních dnů po nabytí právní moci jinak, 31. kalendářním dnem po uvedené právní moci následky z této smlouvy již nastalé, kromě případné smluvní pokuty a úroky z prodlení, pominou. Prodávající bez zbytečného odkladu vrátí kupujícímu částku, která odpovídá uhrazené kupní ceně na účet kupujícího, který mu kupující za tímto účelem písemně oznámí.

XI.

Předání předmětu koupě

1. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání předmětu koupě nebude realizováno. Za okamžik předání a převzetí předmětu koupě se považuje okamžik nabytí vlastnictví.

XII.

Poskytování informací

1. S ohledem na informační povinnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, kupující souhlasí se zpracováním identifikačních údajů pro účely vyhotovení a archivace této smlouvy prodávajícím a s případným poskytnutím informací v režimu daného zákona.

XIII.

Daň z nabytí nemovitých věcí

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena kupujícím v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

XIV.

Doručování písemností

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv písemné právní jednání učiněné na základě této smlouvy považují za doručené druhé smluvní straně pátý pracovní den ode dne doporučeného odeslání písemného projevu vůle jedné smluvní strany na adresu druhé smluvní strany podřazené jí v záhlaví této kupní smlouvy. Smluvní strany se zavazují případnou změnu doručovací adresy druhé straně písemně oznámit bez zbytečného odkladu.

XV.

Prohlášení kupujícího

1. V souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, kupující čestně prohlašuje a podpisem na této smlouvě potvrzuje, že je skutečným vlastníkem peněžních prostředků jím hrazených z vlastních zdrojů dle této smlouvy, a že peněžní prostředky použité ke koupi předmětu koupě nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu ani nemají zastrít pravý původ peněžních prostředků ani se nejedná o prostředky, na které dopadá zákon o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo jiný obdobný zákon či trestní zákoník. Kupující dále čestně prohlašuje, že tyto peněžní prostředky nabyl v souladu s právními předpisy.
2. Kupující dále prohlašuje a činí nepochybným, že uzavření této smlouvy nebude z jeho strany znamenat naplnění podmínek odporovatelnosti, relativní neúčinnosti či neplatnosti právního úkonu dle obecně závazných právních předpisů.
3. Kupující dále prohlašuje a činí nepochybným, že neexistuje žádná skutečnost, respektive není známa žádná skutečnost, na základě které by mohlo dojít k relativní neúčinnosti uzavření této kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 589 až § 599 o. z., respektive neplatnosti, neúčinnosti či odporovatelnosti právního úkonu uzavření této smlouvy dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, či na základě jiných platných právních předpisů.
4. Kupující dále prohlašuje a činí nepochybným, že není v úpadku, nemá žádné splatné daňové nedoplatky vůči úřadům finanční správy a na jeho majetek není vedena exekuce nebo nucený výkon rozhodnutí.
5. V případě, že se ukáže jakékoli prohlášení kupujícího učiněné v tomto článku jako nepravdivé, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu tímto sjednanou smluvní pokutu ve výši 5 % kupní ceny za každé nepravdivé prohlášení uvedené v některém z předchozích odstavců. Prodávající je navíc oprávněn bez dalšího od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením smlouva zaniká od samého počátku. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu, úrok z prodlení a náhradu škody odstoupením od této smlouvy nezaniká a nadále trvá.

XVI.

Počet vyhotovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž prodávající obdrží jeden výtisk, kupující jeden výtisk a jeden výtisk s návrhem na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí bude zaslán prodávajícím příslušnému katastrálnímu úřadu.

XVII. Registr smluv

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně dodatků ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. zákona o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“) a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí prodávající neprodleně po uzavření smlouvy. Prodávající se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany.

XVIII. Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.
2. **Převod vlastnického práva podle této smlouvy je vázán na splnění odkládací podmínky úhrady první části kupní ceny, bezdůvodného obohacení podle čl. V. a úhrady nákladů spojených s přípravou a realizací převodu vlastnického práva.**
3. Smluvní strany berou na vědomí, že převod vlastnického práva na kupujícího nastává zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, a tudíž musí být před doručením tohoto návrhu odkládací podmínka sjednaná v předchozím odstavci tohoto článku splněna, jinak právní účinky převodu vlastnického práva nemohou nastat.

XIX. Závěrečné ustanovení

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Ve věcech, které výslovně neupravuje, se řídí platnými právními předpisy, a to zejména o. z.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této kupní smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
3. Bude-li od této smlouvy odstoupeno nebo tato smlouva bude považována za neúčinnou, neplatnou či zrušenou dle příslušných právních předpisů, a pokud je z takové smlouvy již plněno, smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po tomto zjištění uzavřou dohodu o vypořádání bezdůvodného obohacení, a to v cenách dohodnutých v této neúčinné, neplatné či zrušené smlouvě nebo uzavřou novou smlouvu stejného předmětu plnění a podmínek jako v neúčinné, neplatné či zrušené smlouvě. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po odstoupení, neplatnosti, neúčinnosti, nebo zrušení této smlouvy. Tím nejsou dotčena zákonná ustanovení o některých závazcích, které zůstávají v platnosti i po zániku závazků (např. ustanovení o smluvních pokutách, náhradě škody).
4. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran, která zcela a beze zbytku nahrazuje veškeré předcházející smlouvy a dohody ve věci uzavřené. Ke smlouvě není žádných písemných, ústních či konkludentně uzavřených ujednání smluvních stran.

5. Tuto smlouvu lze jakkoliv měnit a doplňovat pouze a výhradně písemně a jen se souhlasem všech účastníků formou písemných číslovaných dodatků smlouvy.
6. Smluvní strany v souladu s § 558 o. z. tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných obchodních zvyklostí či praxe v souvislosti s plněním podle této smlouvy; v případě, že by tomu tak bylo, sjednávají smluvní strany, že v právních vztazích založených smlouvou se nepřihlíží k žádné obchodní zvyklosti, či zavedené praxi. Smluvní strany se dohodly, že dispozitivní ustanovení o. z. mají přednost před obchodními zvyklostmi.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, a to na základě pravdivých údajů. Smluvní strany si tuto smlouvu pečlivě přečetly a plně porozuměly jejímu obsahu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 4. 6. 2018

Ve Staré Červené Vodě dne 29. 5. 2018

.....
Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Ing. Josef Vojáček
ředitel

.....
AGRO A.R.W., s.r.o.
Jaroslav Heckel
jednatel