

# KUPNÍ SMLOUVA

## Výzkumný a zkušební letecký ústav, a.s.

se sídlem Praha – Letňany, Beranových 130, PSČ 199 00

IČ : 000 10 669, DIČ: CZ 000 10 669,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 446

zastoupená: Ing. Josef Kašpar, předseda představenstva

Ing. Viktor Kučera, místopředseda představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „strana Prodávající“) na straně jedné

a

Kontaktní spojení:

(strana Kupující a strana Prodávající dále také společně jako „Smluvní strany“, a každý z nich samostatně jako „Smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „OZ“) tuto kupní smlouvu na věci nemovité:

## Článek I. Právní postavení účastníků

1. Strana Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]
- pozemek parc. č. [REDACTED]

vše zapsané na [REDACTED]

(dále jen [REDACTED])

„Nemovitosti“) přičemž právní stav Nemovitostí je doložen příloženým výpisem z listu vlastnictví, který je přílohou této dohody.

2. Strana Kupující prohlašuje a ujišťuje stranu Prodávající, že je schopna splnit veškeré závazky stanovené dále v této smlouvě.

## **Článek II. Dohoda o koupi**

1. Strana Prodávající touto smlouvou prodává straně Kupující Nemovitosti, specifikované v Článku I., včetně jejich součástí a příslušenství a strana Kupující Nemovitosti včetně jejich součástí a příslušenství od strany Prodávající kupuje do svého výlučného vlastnictví jak stojí a leží.

## **Článek III. Kupní cena**

1. Strana Kupující je povinna uhradit kupní cenu straně Prodávající za podmínek stanovených touto smlouvou. Kupní cena Nemovitostí (dále jen „Kupní cena“) činí [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]. Kupní cena byla určena dohodou Smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že strana Kupující uhradí Kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této smlouvy straně takto:

a) První část Kupní ceny ve výši [REDAKCE] složila strana Kupující před podpisem této smlouvy organizátorovi prodeje společnosti [REDAKCE] na základě Dohody o rezervaci věci nemovitě uzavřené mezi stranou Prodávající, stranou Kupující a společností [REDAKCE] dne 20. 9. 2016 (dále jen „Dohoda“). Společnost [REDAKCE] převede tuto část kupní ceny na účet strany Prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy na základě Dohody mezi stranou Prodávající, společností [REDAKCE] a stranou Kupující do 10 (slovy: deseti) pracovních dní ode dne, ve kterém došlo k naplnění dalších skutečností rozhodných pro vyplacení této části kupní ceny na účet strany Prodávající ve smyslu Dohody.

b) další část sjednané Kupní ceny ve výši [REDAKCE] uhradí strana Kupující prostřednictvím vlastních zdrojů na účet správy kupní ceny [REDAKCE] otevřený u [REDAKCE] (dále jen „účet správy kupní ceny“) do 15 (slovy: patnácti) dnů ode uzavření této smlouvy;

c) zbývající část sjednané Kupní ceny ve výši [REDAKCE] uhradí strana Kupující prostřednictvím úvěru poskytnutého společností [REDAKCE], zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „finančující banka strany Kupující“) na účet správy kupní ceny [REDAKCE] do 15 (slovy: patnácti) dnů ode uzavření této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že uzavřou bezprostředně po podpisu této smlouvy Dohodu o účtu správy kupní ceny, kdy veškeré náklady spojené s účtem správy kupní ceny nese strana Kupující.
5. Strana Prodávající bere na vědomí, že finančující banka strany Kupující převede třetí část sjednané Kupní ceny dle odstavce 2. c) tohoto článku na účet správy kupní ceny do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne uzavření této smlouvy; v případě, že by finančující banka strany Kupující tuto povinnost nesplnila, je strana Prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit (rozvazovací podmínka). Strana Kupující se zavazuje informovat stranu Prodávající o podpisu Úvěrové smlouvy.

6. Strana Kupující je povinna:
- předložit před podpisem této smlouvy straně Prodávající znění Dohody o účtu správy kupní ceny, jež má být uzavřena mezi stranou Prodávající a stranou Kupující. Dohoda o účtu správy kupní ceny musí být ve znění přijatelném pro stranu Prodávající a musí obsahovat pouze standardní práva a povinnosti obvyklé v České republice v době uzavření této dohody.;
  - ke dni splatnosti Kupní ceny splnit veškeré podmínky stanovené financující bankou strany Kupující v Úvěrové smlouvě pro čerpání úvěru; Poruší-li strana Kupující tuto povinnost dle tohoto článku smlouvy, je povinna uhradit straně Prodávající smluvní pokutu dle odstavce 11. a 12. tohoto článku a strana Prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit (rozvazovací podmínka).
7. S finančními prostředky složenými na účet správy kupní ceny nebude nakládáno jinak než podle ustanovení této smlouvy. Finanční prostředky vložené na účet správy kupní ceny budou uvolněny ve prospěch strany Prodávající po provedení vkladu vlastnického práva strany Kupující k Nemovitosti do katastru nemovitostí, a to takto:
- Část Kupní ceny ve výši [REDAKCE] bude uvolněna z účtu správy kupní ceny ve prospěch účtu strany Prodávající uvedeného v záhlaví této smlouvy ve lhůtě do 10-ti pracovních dnů po předložení následujícího dokumentu společnosti [REDAKCE], a to:
    - originálu výpisu z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro [REDAKCE] [REDAKCE] vyjadřující, že strana Kupující je **vylučným** vlastníkem Nemovitosti.
8. V případě, že vlastnické právo strany Kupující k Nemovitosti nebude zapsáno do katastru nemovitostí do dvanácti (12) měsíců ode dne, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva strany Kupující podle této smlouvy katastrálnímu úřadu podán, budou finanční prostředky uložené na účtu správy kupní ceny uvolněny k volné dispozici straně Kupující a první část Kupní ceny bude do 10-ti pracovních dní vrácena stranou Prodávající na účet strany Kupující uvedený v záhlaví této smlouvy.
9. Strana Kupující ani strana Prodávající nejsou oprávněni s prostředky složenými na účtu správy kupní ceny nakládat jinak než v souladu s touto smlouvou.
10. Strana Prodávající se zavazuje vystavit, za účelem konečného vyúčtování Kupní ceny, fakturu (tj. daňový doklad) nejpozději do 15 dnů ode dne doručení příslušného katastrálního úřadu Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, a to ve prospěch strany Kupující.
11. Nesplatí-li strana Kupující zbylou část Kupní ceny řádně a včas dle odst. 2. písm. b) nebo c) tohoto článku, je Prodávající oprávněn uplatnit vůči straně Kupující nárok na smluvní pokutu ve výši rovnající se první části Kupní ceny uhrazené stranou Kupující před podpisem této smlouvy dle odst. 2. písm. a) tohoto článku. K úhradě takto sjednané smluvní pokuty je strana Prodávající oprávněna započíst první část Kupní ceny složené stranou Kupující dle odst. 2. písm. a) tohoto článku. Strana Kupující výslovně souhlasí s tím, že strana Prodávající je oprávněna použít na úhradu sjednané smluvní pokuty první část kupní ceny v plné výši, a to bez ohledu na to, byla-li jakákoliv část doplatku Kupní ceny dle odst. 2 písm. b) nebo c) tohoto článku uhrazena či nikoliv.
12. Strana Kupující je dále povinna zaplatit straně Prodávající vedle úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč za každý den prodlení s úhradou Kupní ceny stanovené v čl. III odst. 2 této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok strany Prodávající na náhradu škody.

#### **Článek IV.**

#### **Převod vlastnictví k Nemovitostem**

- Vlastnické právo k Nemovitostem přejde ze strany Prodávající na stranu Kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku doručení Návrhu na

klad vlastnického práva do katastru nemovitostí strany Kupující na příslušný katastrální úřad.

2. Smluvní strany zároveň s uzavřením této kupní smlouvy podepisují společný Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí (dále také „Návrh“) přičemž tento Návrh spolu se třemi paré této kupní smlouvy bude při podpisu kupní smlouvy uložen do úschovy Prodávajícího. Jedno paré této smlouvy bez úředně ověřených podpisů spolu s Kupní smlouvou na věci rrovitě podepsanou oběma Smluvními stranami vydá strana Prodávající po podpisu této smlouvy financující bance strany Kupující, kterou je společnost [REDAKCE], a v případě, kdy by nebylo toto paré financující bance strany Kupující předáno, předá jej Kupujícímu na jeho výzvu. Prodávající přitom bere na vědomí, že předání jedné kopie této kupní smlouvy je podmínkou pro čerpání úvěru na úhradu části kupní ceny dle čl. III odst. 2 písm. c) této smlouvy. Nebude-li Kupní cena uvedená v čl. III. odst. 1 této smlouvy straně Prodávající stranou Kupující uhrazena způsobem a ve stanovené lhůtě dle čl. III. odst. 2 této smlouvy, případnou všechna paré této smlouvy spolu s Návrhem straně Prodávající. Bude-li Kupní cena uvedená v článku III. odstavci 1 této smlouvy stranou Kupující uhrazena způsobem a ve stanovené lhůtě dle čl. III odst. 2 této smlouvy, vydá strana Prodávající další dvě paré kupní smlouvy a Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí straně Kupující. Jedno paré kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy spolu s Návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí budou použity k provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem u příslušného katastrálního úřadu. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, podepsaný oběma Smluvními stranami, doručí příslušnému katastrálnímu úřadu strana Kupující, a to ve lhůtě 10 ti (slovy deseti) pracovních dnů ode dne, kdy strana Kupující tuto smluvní dokumentaci od strany Prodávající převzala či obdržela doporučenou poštovní zásilkou, nejdříve však ke dni 1. 12. 2016. Podáním Návrhu stranou Prodávající bude osvědčeno, že nenastala rozvazovací podmínka účinnosti kupní smlouvy. Strana Kupující bude bez zbytečného odkladu informovat stranu Prodávající o podání Návrhu na příslušný katastrální úřad.
3. V případě, že katastrální úřad řízení přeruší či zastaví nebo Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se Smluvní strany opětovně a náležitě učinit příslušné úkony směřující k provedení vkladu. Nebude-li vklad proveden ani poté, mohou obě Smluvní strany od smlouvy písemně odstoupit. Vrácení Kupní ceny a Nemovitostí bude provedeno do 15 dnů od odstoupení některou ze stran.

#### **Článek V. Předání Nemovitostí**

1. Strana Kupující prohlašuje, že si Nemovitost důkladně prohlédla, a že se podrobně seznámila s faktickým i právním stavem Nemovitosti, zejména pak s obsahem závazků, práv a povinností a projektovou dokumentací a je si vědoma toho, že tyto skutečnosti jsou zohledněny v Kupní ceně. I přes výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že strana Kupující Nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví, jak stojí a leží.
2. Předání a převzetí (dále je „předání“) Nemovitosti bude provedeno nejpozději do 20 dnů, ode dne kdy příslušný katastrální úřad zašle Smluvním stranám Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, vztahující se k této kupní smlouvě a bude osvědčeno protokolem, v němž musí být zachycen zejména stav měřidel energií.
3. Dnem předání Nemovitosti přechází na stranu Kupující:
  - a) odpovědnost za opravy, údržbu a provoz Nemovitosti;
  - b) povinnost hradit veškeré provozní náklady;
  - c) vzniká straně Kupující povinnost v součinnosti se stranou Prodávající evidenčně převést na sebe veškerá měřidla dodávek energií; evidenční převod musí být proveden do 15 dnů od protokolárního předání Nemovitosti. Lhůta se prodlužuje na 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva, vyžadují-li dodavatelé energií prokázání vlastnictví strany Kupující k Nemovitosti. Nebude-li tato povinnost splněna, je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč za každý den prodlení;
  - d) vzniká straně Kupující povinnost uhradit straně Prodávající faktury, které vystavila pro tzv.

přefakturaci na částky ve výši nákladů za dodávky energií účtované dodavateli v době od předání Nemovitostí až do dne splnění povinnosti podle předchozího bodu.

4. Splatnost faktur, vystavovaných podle předchozího odstavce, je 15 dnů od jejich doručení. V případě prodlení se zaplacením jednotlivých faktur se strana Kupující zavazuje platit straně Prodávající vedle úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši [ ] z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Strana Kupující bere na vědomí, že po jejich převzetí může Nemovitosti pojistit. V případě odůvodněného požadavku na součinnost strany Prodávající bude tato stranou Prodávající poskytnuta.
6. Strana Prodávající se zavazuje v den převzetí Nemovitosti předat straně Kupující:
  - a) klíče od budov,
  - b) dochovanou projektovou dokumentaci,
  - c) kopie ostatních dokladů, které se vztahují k Nemovitostem, které má strana Prodávající k dispozici,
  - d) průkaz energetické náročnosti (PENB),
7. Nedostavili se některá Smluvní strana k předání Nemovitosti bez předchozí omluvy, zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši [ ] - Kč. Tato smluvní pokuta může být uložena opakovaně. Splatnost smluvní pokuty je 15 dnů ode dne uplatnění nároku.

#### **Článek VI. Prohlášení strany Prodávající**

1. Strana Prodávající prohlašuje, že:
  - a) Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem ani jiným právem ve prospěch třetích osob;
  - b) na Nemovitostech neváznou žádné dluhy;
  - c) neexistuje žádný zahájený soudní spor či rozhodčí řízení, jehož předmětem by bylo popření vlastnického práva strany Prodávající k Nemovitostem.

#### **Článek VII. Prohlášení strany Kupující**

1. Strana Kupující prohlašuje že:
  - a) si není vědoma žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy a plnění závazků z ní vyplývajících mohla mít za následek neplatnost převodu Nemovitosti, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrožit;
  - b) byla v plném rozsahu seznámena se zněním a obsahem průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) Nemovitosti, jehož fyzické převzetí ke dni podpisu této smlouvy, stvrzuje podpisem této smlouvy;
2. Strana Kupující bere na vědomí a výslovně souhlasí, že nebezpečí zániku, anebo náhodného zhoršení stavu Nemovitosti přechází na stranu Kupující okamžikem podání Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, a to společně s převodem vlastnického práva k Nemovitosti, tak jak je uvedeno v čl. IV., odst. 1, této kupní smlouvy.

#### **Článek VIII. Úhrada poplatků, daní a nákladů**

1. Správní poplatek za podání Návrhu hradí strana Kupující.
2. Poplatníkem Daně z nabytí nemovité věci bude strana Kupující, která podá Přiznání k dani z nabytí

nemovitě věci a je povinna do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a ve kterém strana Kupující od příslušného katastrálního úřadu obdržela Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, podat místně příslušnému finančnímu úřadu Přiznání k dani z nabytí nemovité věci, a v této lhůtě také tuto zákonnou daň uhradit. Strana Kupující v případě nutnosti zajistí vypracování příslušného znaleckého posudku pro účely daně z nabytí nemovité věci.

3. Ostatní náklady vzniklé účastníkům v souvislosti s uzavřením této smlouvy nesou účastníci ze svého.

### **Článek IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží strana Kupující, jeden financující banka strany Kupující, po jednom stejnopise obdrží strana Prodávající a jeden stejnopis, s úředně ověřeným podpisem obou Smluvních stran (popř. s doloženými úředně ověřenými podpisovými vzory oprávněných osob), bude předán straně Prodávající, která jej za podmínek uvedených v článku IV odst. 2 této smlouvy vydá straně Kupující k podání Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí na příslušném katastrálním úřadě.
2. Jednostranná právní konání předvídaná touto smlouvou se považují za doručená, pokud byla odeslána a doručena na adresu příslušné Smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy, a to 3. den po odevzdání zásilky k přepravě, nebo byla prokazatelně doručena druhé Smluvní straně prostřednictvím mailu, či jiným prokazatelným způsobem.
3. Smluvní strany si sjednaly, že si navzájem nepřijmou ani neposkytnou žádné plnění, než to, které bylo mezi nimi sjednáno písemně. V opačném případě se to po dohodě stran bude považovat za podstatné porušení této smlouvy.
4. Smluvní strany si dohodly, že jakákoli práva z této smlouvy se budou vůči druhé Smluvní straně promlčovat po uplynutí lhůty 5 let. Počátek běhu lhůty pro promlčení je upraven zákonem.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli pohledávky stranou Kupující za stranou Prodávající z této smlouvy vyplývající, nebo touto smlouvou založené, není možno, bez jeho předchozího písemného souhlasu postoupit třetímu, či třetímu dát do zástavy.
6. Změny a doplňky této smlouvy lze přijímat jen po dohodě Smluvních stran a to výhradně ve formě písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany po vzájemné dohodě v souladu s ustanovením §564 OZ vylučují možnost změny této smlouvy jinou, než dohodnutou formou.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764- § 1766 a ust. § 1893 OZ.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich vážné a svobodné vůle.
9. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv. Prodávající se zavazuje tuto dohodu po jejím podpisu oběma smluvními stranami zaslat správci registru smluv k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a o nabytí účinnosti této smlouvy informovat Kupujícího.

V Praze, dne 16.11.2016

V Praze, dne 16.11.2016

