MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
44

KUPNÍ SMLOUVA
O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vysočina Investments, a.s.
IČ: 08629102
se sídlem: Zakouřilova 611/29, Chodov, 149 00 Praha 4
vedená u Městského soudu v Praze pod spis. zn. B 24820
zastoupena členem představenstva Šimonem Vorlem, dat. nar. 10.6.1973, bytem Zakouřilova 611/29, Chodov, 149 00 Praha 4

jako prodávající na straně jedné

(dále též jen jako **„prodávající"**)

a

OBEC ŠTĚMĚCHY
IČ: 00378704
Sídlo: Štěměchy 43, 67527 Předín
Zastoupena starostkou obce Zuzanou Svobodovou

jako kupující na straně druhé

(dále též jen jako **„kupující"**)

Vedlejší účastník:

Mgr. Bc. Martin Burian, advokát
IČ: 05830354, ev. č. ČAK 17430
Sídlo: Lipová 143, 675 71 Náměšť nad Oslavou
Email: burian@akburian.cz

jako vedlejší účastník

(dále též jen jako „**vedlejší účastník**")

prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**" či „**strany**", není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

kupní smlouvu

(dále jen **„smlouva"** nebo **„kupní smlouva"**)

Článek I.
Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje a dokládá, že má ve svém vlastnictví následující nemovité věci:

- pozemek **parc. č. st. 130**, o evidované výměře **210 m2**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti s čp. **83** v části obce **Štěměchy**,
- pozemek **parc. č. 53**, o evidované výměře **272 m2**, druh pozemku ostatní plocha,

vše v katastrálním území **Štěměchy**, obec Štěměchy, okres Třebíč, zapsáno v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč na **listu vlastnictví č. 77** pro výše uvedené katastrální území (vše dále též jen jako „**předmět převodu**").

2. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je na příslušném listu vlastnictví předmětu převodu zapsáno zástavní právo smluvní pro oprávněného Expobank CZ a.s., IČO: 14893649, se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 14000 Praha 4 (dále jen „**Banka**") a s tím související zápisy: závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákaz zcizení a zatížení, vše zapsáno pod č.j. V-5495/2020-710. Prodávající se zavazuje zajistit výmaz těchto omezení, jakmile dojde k úhradě kupní ceny ve smyslu Článku III., odst. 2, bod 2.1 této smlouvy a k doručení návrhu na vklad (jak je definován v článku VI. odstavci 2 této smlouvy) příslušnému katastrálnímu úřadu, a za tím účelem se zavazuje nejpozději do 15 pracovních dnů od data doručení návrhu na vklad (jak je definován v článku VI. odstavci 2 této smlouvy) příslušnému katastrálnímu úřadu podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na zahájení řízení o výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí (za podmínky, že předtím došlo k uhrazení celé kupní ceny ve smyslu Článku III., odst. 2, bod 2.1 této smlouvy na účet prodávajícího). Prodávající prohlašuje, že Banka dala souhlas k převodu předmětu převodu dle této smlouvy a že jakmile dojde k úhradě kupní ceny ve smyslu Článku III., odst. 2, bod 2.1 této smlouvy a k doručení návrhu na vklad (jak je definován v článku VI. odstavci 2 této smlouvy) příslušnému katastrálnímu úřadu, shora uvedený zákaz zcizení a zatížení zanikne.

3. Prodávající prohlašuje, že Banka jako věřitel ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 1.10.2020 mezi Bankou a (mimo jiné) prodávajícím (dále jen „**úvěrová smlouva**"), přičemž Banka je současně zástavním věřitelem u zástavního práva uvedeného v Článku I. odst. 2 této smlouvy, vystavila prodávajícímu dne 29.3.2021 písemné potvrzení o podmínkách vzdání se zástavního práva a tím i potvrzení o výši mimořádné splátky úvěru, která má být uhrazena na účet prodávajícího č. **5167410004/4000** vedený u Banky (dále jen „**účet prodávajícího**"). Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu bylo shora uvedené potvrzení v listinné podobě předáno.

4. Prodávající prohlašuje, že kromě zástavního práva uvedeného v Článku I., odstavci 2 této smlouvy zřízeného ve prospěch Banky (včetně zákazu zcizení, zákazu zatížení, závazku nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého) k zajištění financování koupě předmětu převodu, mu nejsou známy žádné vady předmětu převodu, na které by měl kupujícího upozornit. Současně prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádná další omezení nebo práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena či předkupní práva.

Článek II.
Předmět smlouvy

1. **Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat kupujícímu předmět převodu ve stavu, v jakém si jej kupující prohlédl a osobně seznámil, se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Kupující nabývá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.**

Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.
Kupní cena a její splatnost

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

1.100.000,- Kč

(slovy: jedenmilionstotisíc korun českých) (dále též jen „**kupní cena**")

2. Kupní cenu zaplatí kupující takto:

2.1 Kupní cenu ve výši 1.100.000,- Kč (slovy: jedenmilionstotisíc korun českých) zaplatí kupující

bezhotovostním převodem na účet prodávajícího, za účelem úhrady mimořádné splátky úvěru poskytnutého prodávajícímu Bankou na základě úvěrové smlouvy, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy poslední smluvní stranou. Tím bude povinnost kupujícího vůči prodávajícímu zaplatit kupní cenu za předmět převodu beze zbytku splněna. Tuto finanční transakci realizuje kupující na plnou právní odpovědnost prodávajícího.

Článek IV.
Prohlášení smluvních stran

1. **Prodávající prohlašuje, že:**
   1.1. ohledně předmětu převodu neučinil ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku;
   1.2. na předmětu převodu neváznou žádné závady, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího. Kupující bere na vědomí, že jiné závady než ty, které jsou zapsané ve veřejném seznamu nebo uvedené v této smlouvě, na něj přejdou pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno anebo stanoví-li tak zákon. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, na kupujícího tedy nepřechází dluh prodávajícího vůči Bance, zajištěný způsobem specifikovaným v Článku I. odst. 2 této smlouvy.
   1.3. na předmětu převodu neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva či jiná omezení, ani jiná práva či povinnosti, která by kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva a prodávající nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu převodu, vyjma zástavního práva smluvního, zákazu zcizení a zatížení, závazku nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého dle Článku I. odst. 2 této smlouvy zřízených prodávajícím ve prospěch Banky, k jejichž zániku dojde úhradou zůstatku úvěru způsobem uvedeným v Článku I. odst. 3 a Článku III. odst. 2 bod 2.1 této smlouvy, a vyjma práva nájmu podle nájemní smlouvy uvedené v pododstavci 1.6 níže;
   1.4. neběží žádné soudní spory (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy) vztahující se k předmětu převodu, a není vydáno žádné správní či soudní rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;
   1.5. prodávajícímu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv věcné právo nebo nárok (např. na vlastnictví, věcné břemeno) ve vztahu k předmětu převodu vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
   1.6. na předmětu převodu vázne nájemní právo na základě podepsané a platné nájemní smlouvy ze dne 18.11.2014, včetně dodatků, uzavřené s COOP družstvo HB, IČ: 00032115, se sídlem U Rajské zahrady 1912/3, 13000 Praha 3 (dále jen „Nájemní smlouva"). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou od 18.11.2014 do 31.1.2025;
   1.7. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

2. **Kupující prohlašuje, že:**
   2.1 je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

2.2 má zajištěno financování koupě předmětu převodu.

2.3 Je detailně obeznámen o všech váznoucích právech a omezeních, dle článku IV. odst. 1.3 a 1.6 této smlouvy a výslovně se vzdává jakýchkoli současných či budoucích nároků vůči prodávajícímu souvisejících s či vyplývajících z těchto práv a omezení.

2.4 mu byla v dostatečném předstihu před podpisem této kupní smlouvy od prodávajícího předána kopie Nájemní smlouvy, s jejím znění byl detailně obeznámen, souhlasí s ním a vstupuje do Nájemní smlouvy v roli pronajímatele a vstupuje do všech práv a povinností pronajímatele vůči nájemci ve vztahu k předmětu převodu, včetně povinnosti držení kauce ve výši 6-ti měsíčního nájemného vůči nájemci COOP družstvo HB.

2.5 Zastupitelstvo obce Štěměchy na svém řádném zasedání č. 20 ze dne 26. 3. 2021 schválilo svým usnesením č. ZO-2021-20-13 odkup předmětu převodu dle této smlouvy, a to za částku 1. 100 000,- Kč.

Článek V.
Předání a užívání předmětu převodu

1. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem příslušenství již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu a jeho příslušenství přebírá.

2. Předmět převodu bude kupujícímu předán nejpozději **do 10 pracovních dnů** poté, co bude na příslušném listu vlastnictví předmětu převodu zapsáno vlastnické právo kupujícího, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu kupujícímu nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu, náleží mu plody a užitky předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu. Od okamžiku protokolárního předání předmětu převodu nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu kupující. Dále se kupující od okamžiku protokolárního předání předmětu převodu zavazuje hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním předmětu převodu, a od téhož okamžiku náleží kupujícímu i plody a užitky předmětu převodu. Pro případ, že se některá ze smluvních stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně mluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním, respektive s převzetím. V případě prodlení delšího než 30 dní, je strana, která není v prodlení oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu nejpozději do 10 pracovních dnů poté, co bude na příslušném listu vlastnictví předmětu převodu zapsáno vlastnické právo kupujícího, též veškerou dostupnou dokumentaci, která se váže k předmětu převodu.

Článek VI.
Převod vlastnického práva
Úhrada daní a poplatků

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy (dále též jen „**návrh na vklad**") podepíší obě smluvní strany spolu s touto smlouvou a předají jej neprodleně vedlejšímu účastníkovi Mgr. Bc. Martinu Burianovi, advokátovi, ev. číslo ČAK 17430, se sídlem Lipová 143, 675 71 Náměšť nad Oslavou. Vedlejší účastník tento návrh na vklad spolu s jedním vyhotovením této smlouvy s ověřenými podpisy jejích stran doručí příslušnému katastrálnímu úřadu vedlejší účastník Mgr. Bc. Martin Burian, advokát, ev. číslo ČAK 17430, se sídlem Lipová 143, 675 71 Náměšť nad Oslavou, a to do tří pracovních dnů poté, co mu bude kupujícím

nebo prodávajícím prokázáno odeslání či připsání kupní ceny dle ustanovení Článku III. odst. 2, bod 2.1. této smlouvy na účet prodávajícího. Odeslání či připsání kupní ceny podle předchozí věty lze prokázat zejména výpisem z účtu kupujícího (ze kterého bude vyplývat, že kupní cena byla odeslána na účet prodávajícího) nebo výpisem z účtu prodávajícího (ze kterého bude vyplývat, že kupní cena byla připsána na účet prodávajícího). Poté, co vedlejší účastník návrh na vklad podá příslušnému katastrálnímu úřadu podle tohoto odstavce, je povinen ještě tentýž den oznámit podání návrhu na vklad emailovou zprávou prodávajícímu na adresu rajtmajer@cmfs-group.cz, kupujícímu na adresu obec@stemechy.cz a Bance na adresy ca@expobank.cz a norbert.dostal@expobank.cz, včetně skenu kopie návrhu na vklad s podacím razítkem katastrálního úřadu. Za datum doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu se pro účely počítání lhůt sjednaných v této smlouvě považuje den, kdy bude vedlejším účastníkem návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu skutečně doručen a zároveň rozesláno oznámení podle předchozí věty. Pokud vedlejší účastník ve lhůtě stanovené v tomto odstavci návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu nedoručí, může návrh na vklad vlastnického práva kupujícího podle této smlouvy podepsat a doručit příslušnému katastrálnímu úřadu kterákoli ze smluvních stran sama.

3. V případě, kdy (A) nebude ze strany kupujícího splněn závazek zaplatit kupní cenu ve výši, způsobem a ve lhůtě dle ustanovení Článku III. této smlouvy, nebo (B) se ukáže být některé prohlášení kupujícího uvedené v Článku IV. odst. 2 této smlouvy nepravdivé, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a rovněž právo požadovat po kupujícím uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno-sto-tisíc-korun-českých). Právo na odstoupení od smlouvy a rovněž právo požadovat po prodávajícím uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno-sto-tisíc-korun-českých) má též kupující v případě, že (A) nebude ze strany prodávajícího splněno ustanovení článku I. odst. 2 této smlouvy, kterým se prodávající zavazuje podat u příslušného katastrálnímu úřadu návrh na výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení nejpozději do 15 pracovních dnů od data doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu, přičemž již předtím došlo k uhrazení celé kupní ceny na účet prodávajícího ve výši, způsobem a ve lhůtě dle ustanovení Článku III. této smlouvy, nebo (B) se ukáže být některé prohlášení prodávajícího uvedené v Článku IV. odst. 1 této smlouvy nepravdivé.

4. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Pokud ani následně nedojde k povolení vkladu vlastnického práva kupujícího, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této smlouvy odstoupit. V případě, kdy nedojde takto k povolení vkladu vlastnického práva kupujícího, zavazují se smluvní strany vrátit si již poskytnutá plnění.

5. Správní poplatek ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí kupující.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Tato smlouva je uzavřena v 5 vyhotoveních, z nichž náleží jedno vyhotovení prodávajícímu, jedno vyhotovení kupujícímu, jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy obdrží Banka a dvě vyhotovení této smlouvy spolu s podepsaným návrhem na vklad obdrží vedlejší účastník. Ze dvou vyhotovení této smlouvy, které obdrží vedlejší účastník, bude jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran a vedlejší účastník se zavazuje použít toto vyhotovení pro účely vkladu vlastnického práva kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem v souladu s článkem VI. odst. 2 této smlouvy.

4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

Prodávající:

V Praze dne 19.4. 2021

.....

Vysočina Investments, a.s.
Šimon Vorel, člen představenstva

Kupující:

V Štěměchách dne 23.4. 2021

.....

Obec Štěměchy
Zuzana Svobodová, starostka

Vedlejší účastník:

V Štěměchách dne 23.4. 2021

.....

Mgr. Bc. Martin Burian, advokát

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 11 poř.č. legalizace
0400/2021/Sed
vlastnoručně podepsal/a
Šimon Vorel, 10.6.1973, Praha 2
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 4, Chodov, Zakouřilova 611/29
adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz 209753208
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Praze 4 dne 19.04.2021 Sed.

Legalizaci provedl/a
Hana Sedlmajerová

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
44

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015601/147/2021/C.

Já, níže podepsaný **Mgr. Bc. Martin Burian, advokát,** se sídlem Lipová 143, 675 71 Náměšť nad Oslavou, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17430, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsal (a/i/y)

1. **Zuzana Svobodová**, nar. 21. 4. 1982, bytem (s místem pobytu v) Štěměchy 139, okr. Třebíč, jehož (jejíž) totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 208108072.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

Ve Štěměchách dne 23. 4. 2021

vlastnoruční podpis advokáta

Mgr. Bc. Martin Burian
advokát
ev. č. ČAK 17430
Náměšť n. Osl.