

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany

1) MAITREA, a.s.

se sídlem: Týnská ulička 1064/6, Praha 1, 110 00
IČ: 49240617
DIČ: CZ49240617
bankovní spojení: KB, a.s.
číslo účtu: 35-5853190267/0100
jehož jménem jedná: Ing. Antonín Koláček, jediný člen představenstva
Společnost zapsaná v obch. rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle B, vložka č. 2030

dále jen „**strana prodávající**“ nebo „**prodávající**“ na straně jedné

a

2) Obec Sluštice

IČ: 00240761
Sluštice č.p. 21, 250 84 Sluštice, okr. Praha – východ
zástupce: pan Jaroslav Pavlíček, starosta

dále jen „**strana kupující**“ nebo „**kupující**“ na straně druhé

Čl. I. Úvodní ustanovení, vlastnictví a předmět převodu

- 1.1 Strana prodávající výslovně prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 49 stojící na pozemcích č. parc. 78 a 561/22 a dále pozemku č. parc. 57/2, to vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, pro katastrální území Sluštice na LV č. 137.

Nemovitosti uvedené výše dále jen také jako „**předmět převodu**“ či „**prodávané nemovitosti**“.

Čl. II. Předmět smlouvy

- 2.1 Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat kupujícímu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabytí k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy níže. Kupující nabývá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do výlučného vlastnictví.
- 2.2 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.

Čl. III. Celková kupní cena a vypořádání kupní ceny

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za převod vlastnického práva k předmětu převodu podle této smlouvy činí částku ve výši 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých).
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena bude uhrazena a vypořádána takto:
- první část kupní ceny, a to částka ve výši **300.000,- Kč** (slovy: tři sta tisíc korun českých), dále též jen jako „**první část kupní ceny**“, bude zaplacená na účet prodávajícího uvedeného v záhlaví této smlouvy do 14 dní od podpisu této smlouvy;
 - doplatek kupní ceny ve výši **8.700.000,- Kč** (slovy: osm milionů sedm set tisíc korun českých), dále též jen jako „**doplatek kupní ceny**“, do advokátní úschovy u advokátky Doc. JUDr. Olgy Sovové, Ph.D., ev. č. 08106, sídlo Bartákova 34,140 00 Praha 4 /dále jen „**schovatel**“/. Podrobnosti úschovy stanoví zvláštní smlouva o úschově.
- 3.3. doplatek kupní ceny bude odeslán na účet prodávajícího, uvedený v záhlaví této smlouvy, do 5ti pracovních dnů poté, co schovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazujícího vlastnické právo kupujícího k předmětu převodu, na kterém

jako vlastník předmětu převodu bude uveden kupující a na předmětu převodu nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či zápisy vzniklé na základě úkonů prodávajícího nebo z důvodu stojícího na straně prodávající, předmět převodu bude prostý nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů.

- 3.4 Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedené podmínky pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do 5 (pěti) měsíců ode dne připsání doplatku kupní ceny na účet schovatele, odešle schovatel doplatek kupní ceny do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet, ze kterého byly peněžní prostředky poukázány, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- 3.5 Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění podmínky uvedené v čl. III odst. 3.3. této smlouvy nejpozději do 5 (pěti) měsíců ode dne připsání doplatku kupní ceny na účet schovatele z důvodu výlučně na straně prodávající, odešle prodávající první část kupní ceny do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet, ze kterého byly peněžní prostředky poukázány, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- 3.6 Smluvní strany se dohodly, že součástí kupní ceny je dokumentace pro územní a stavební řízení zpracovaná F.S.P. projekční kancelář s.r.o. datovaná 10/2016.

Čl. IV. Záruky a závazky strany prodávající

- 4.1 Strana prodávající prohlašuje, že je plně oprávněna tuto smlouvu uzavřít a že uzavření této smlouvy nebrání žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce. Strana prodávající prohlašuje, že k dnešnímu dni nemá vůči územním finančním orgánům státu daňové nedoplatky. Strana prodávající prohlašuje, že vlastnictví předmětu převodu a způsob jeho užívání stranou prodávající je v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známa žádná vada předmětu převodu, která by bránila tomu, aby je strana kupující mohla řádně užívat.
- 4.2 Strana prodávající výslovně prohlašuje, že s výjimkou nájemních smluv, které tvoří přílohu č.1 této smlouvy na předmětu převodu neváznou ke dni uzavření této smlouvy žádná práva třetí osoby, která by stranu prodávající omezovala v nakládání s předmětem převodu (zejména zde nejsou zřízena zástavní práva, věcná břemena, práva nájmu či výprosy, výpůjčky, výměnku, nájemní práva, služebnosti, předkupní práva, práva stavby, či jiná práva, která by jakkoliv omezovala vlastnické či užívací právo strany prodávající).
- 4.3 Strana prodávající se zavazuje, že v období mezi podepsáním této kupní smlouvy a podáním návrhu na vklad vlastnického práva na základě této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, nezatíží prodávané nemovitosti nebo jejich část jakýmkoliv dluhem, zástavním právem, právem vyplývajícím z věcného břemene, právem nájmu (s výjimkou nájemních smluv specifikovaných v čl. IV. odst. 4.2. této smlouvy) či výprosy, výpůjčky, výměnku či jiným právem, které by jakkoliv omezovalo vlastnické či užívací právo strany kupující.
- 4.4 Strana prodávající dále prohlašuje, že informace ohledně předmětu převodu, které již strana prodávající poskytla straně kupující, jsou pravdivé. Strana prodávající prohlašuje, že nezamlčela straně kupující žádnou závažnou skutečnost ohledně předmětu převodu straně prodávající známou ke dni podpisu této kupní smlouvy. Strana prodávající dále prohlašuje, že vůči ní či předmětu převodu neprobíhá žádné soudní, správní, rozhodčí ani jiné řízení, které by bylo jakkoliv způsobilé znemožnit, zneplatnit či omezit nabytí úplného a neomezeného vlastnického práva k předmětu převodu stranou kupující.
- 4.5 Nepravdivost prohlášení strany prodávající dle čl. 4.1, 4.3, nebo 4.5, této smlouvy a porušení povinností strany prodávající dle čl. 4.4 této smlouvy se považují za hrubé porušení závazků strany prodávající z této kupní smlouvy a strana kupující může od této smlouvy na základě některého z těchto důvodů odstoupit.

Čl. V Záruky a závazky strany kupující

- 5.1 Strana kupující výslovně prohlašuje, že se důkladně seznámila se stavem předmětu převodu, že si jej před ujednáním této smlouvy důkladně prohlédla, a že jeho hodnota odpovídá celkové kupní ceně, kterou si účastníci této smlouvy sjednali a že předmět převodu v tomto stavu kupuje.
- 5.2 Strana kupující je seznámena s právy a závazky týkající se budovy a pozemků, které přecházejí ze strany prodávající na stranu kupující, tj. mimo jiné zajišťování správy, provozu a oprav domu.

- 5.4 V případě, že strana kupující nezaplatí celkovou kupní cenu dle článku III. odst. 3.2 této smlouvy a neucíni-li tak ani v dodatečné lhůtě 10ti pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, zavazuje se zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši **200.000,- Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých), kdy na tuto smluvní pokutu bude v tomto případě započtena první část kupní ceny zaplacená dle článku III. odst. 3.2 této smlouvy.

Čl. VI Stav prodávaných nemovitostí, předání prodávaných nemovitostí a ostatní ujednání

- 6.1 Strany shodně prohlašují, že před uzavřením této smlouvy provedly prohlídku prodávaných nemovitostí.
- 6.2 Předmětné prodávané nemovitosti budou předány straně kupující nejpozději do 15ti (patnácti) pracovních dnů od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým bude povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující podle této kupní smlouvy. Předmětné nemovitosti budou vyklizeny kromě věcí a zařízení ve vlastnictví nájemce. O předání nemovitostí bude sepsán a podepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden stav veškerých médií, jež jsou vedena na prodávajícího a/nebo nájemce a jež souvisí s užíváním prodávaných nemovitostí. Prodávající prohlašuje, že veškeré platby za elektřinu, plyn, vodné a stočné, apod. kromě odvozu odpadu jsou v době uzavření této kupní smlouvy hrazeny přímo nájemcem na základě smluv uzavřených mezi nájemcem a poskytovateli médií a služeb.
- 6.3 Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupujícího dnem jeho převzetí od prodávajícího.

Čl. VII Nabytí vlastnického práva – odkládací a rozvazovací podmínka

- 7.1 Strana kupující nabude vlastnické právo k předmětným nemovitostem dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým bude povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující podle této kupní smlouvy.
- 7.2 Návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí podá strana prodávající prostřednictvím schovatele a to nejpozději do 5 pracovních dnů po složení celého doplatku kupní ceny do advokátní úschovy na účet schovatele dle čl. III. odst. 3.2 této smlouvy.
- 7.3 Smluvní strany zřizují tímto odkládací a rozvazovací podmínku vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, a to tak, že návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy může být proveden pouze a výlučně po doložení potvrzení schovatele, že byla celá kupní cena zaplacená v souladu s touto smlouvou.
- 7.4 Vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ. Tímto dnem přejdou na stranu kupující veškeré užitky a povinnosti, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i práva spojená s vlastnictvím předmětných nemovitostí.
- 7.5 Do doby rozhodnutí o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu vlastnického práva byly odstraněny. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že vyvinou maximální úsilí, aby zápis vkladu vlastnického práva byl proveden bez prodlení.
- 7.6 Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy ve prospěch strany kupující odmítnut či zamítnut, účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázáni svými projevy prodat a koupit prodávané nemovitosti za cenu ve výši původně dohodnuté a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do čtrnácti pracovních dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek stejného obsahu splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro provedení vkladu, případně náležitě doplnit na pokyn příslušného katastrálního úřadu do čtrnácti pracovních dnů od doručení takového pokynu tuto smlouvu či návrh na vklad vlastnického práva.

Čl. VIII Daně a poplatky

- 8.1 Strana kupující se zavazuje podat daňové přiznání a uhradit příslušnému správci daně příslušnou daň z nabytí předmětných nemovitostí v souladu se zákonem

- 8.2 Poplatek za vklad do katastru nemovitostí ve výši 1.000,- Kč hradí kupující a ověření podpisů hradí každá strana ověření svých podpisů.

Čl. IX Odstoupení od smlouvy

- 9.1 Každá ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit z důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy a rovněž z důvodů výslovně stanovených v této smlouvě.
- 9.2 Odstoupení musí být písemné a musí v něm být uveden důvod a dostatečně určité i skutečnosti, které důvod k odstoupení založily. Účinky odstoupení nastanou dnem, kdy byla písemnost obsahující projev vůle jedné strany od této smlouvy odstoupit doručena druhé smluvní straně. Nebude-li však písemnost o odstoupení doručena z důvodu způsobených stranou, které má být doručena, nastanou účinky odstoupení patnáctý pracovní den následující po dni, kdy byla písemnost obsahující projev vůle jedné strany od této smlouvy odstoupit předána držiteli poštovní licence k doporučené poštovní přepravě na adresu uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ruší, smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co podle ní nabyly, zejména uhrazenou celkovou kupní cenu, a to nejpozději do patnácti pracovních dnů ode dne, kdy nastaly účinky odstoupení.

Čl. X Závěrečná ustanovení

- 10.1 Zjistí-li se, že některé ustanovení této smlouvy je zcela nebo částečně neplatné nebo se neplatným stane, platnost ostatních ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena, ledaže takové neplatné ustanovení nemůže být odděleno od zbývajících ustanovení této smlouvy. Příslušné neplatné ustanovení ve smluvní úpravě bude nahrazeno adekvátní úpravou, která se, jak jen je to právě možné, podobá tomu, co strany zamýšlely nebo by s ohledem na smysl a účel této smlouvy zamýšlely, kdyby příslušná otázka vyvstala.
- 10.2 Smluvní strany se zavazují, že případné spory vzniklé z této kupní smlouvy budou přednostně řešit přátelsky a smírnou cestou. Pokud tímto způsobem nebudou spory vyřešeny, je každý z účastníků oprávněn obrátit se na příslušný soud ČR.
- 10.3 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech stejné právní síly, z nichž každý z účastníků obdrží ze stejnopisů s ověřenými podpisy po jednom vyhotovení, schovatel obdrží jedno vyhotovení a zbývajících vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad.
- 10.4 Smluvní strany této smlouvy po jejím přečtení potvrzují, že její obsah, závazky, prohlášení, práva a povinnosti odpovídají jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz připojují své podpisy před orgánem oprávněným podle právního předpisu k ověření jejich pravosti.

Příloha č. 1 – Nájemní smlouvy uzavřené na předmět nájmu

V Praze dne

Ve Slušticích dne

.....
strana prodávající

.....
strana kupující