

Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí

(uzavřená dle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1. **Římskokatolická farnost Uhlířské Janovice**
IČ: 49543008
se sídlem: Havlíčkova 898, 28504 Uhlířské Janovice
zast.: Mgr. Michal Procházka, farář
jehož jednání je s ohledem na jeho obsah níže schváleno oprávněným zástupcem zřizovatele, Arcibiskupství pražského
(dále jen „**Strana prodávající**“)
- a
2. **Město Zásmuky**
IČ: 00235954
se sídlem: Komenského nám. 133, 281 44 Zásmuky
zast: PhDr. Marta Vaňková, MBA, starostka
(dále jen „**Strana kupující**“)

t u t o

kupní smlouvu o převodu vlastnictví nemovitých věcí
(dále jen „**tato smlouva**“ nebo „**tato kupní smlouva**“):

I. Úvodní prohlášení, předmět převodu

Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- **pozemku parc. č. st. 8** – zastavěná plocha a nádvoří o evidované výměře 2321 m², jehož součástí je stavba – budova č.p. 136, způsob využití: rod. dům (dále jen „**Dům**“), Dům stojí na pozemku parc. č. st. 8,
- **pozemku parc. č. st. 191/1** – ovocný sad o evidované výměře 3669 m²,
- **pozemku parc. č. 192** – zahrada o evidované výměře 721 m²,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 761, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro **katastrální území Zásmuky**, obec Zásmuky, část obce Zásmuky, okres Kolín (dále jen „**Nemovitosti**“).

II. Kupní cena

1. Strana prodávající prodává Nemovitosti se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi za vzájemně sjednanou kupní cenu **16 500 000 Kč** (slovy: šestnáct milionů pět set tisíc korun českých).

2. Takto sjednaná kupní cena je stanovena dohodou obou smluvních stran a Strana kupující Nemovitosti za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje. Strana kupující prohlašuje, že zastupitelstvo Města Zásmuky rozhodlo v souladu ustanovením § 85 a § 87 z.č. 128/2000 Sb., o obcích, o schválení nabytí Nemovitostí usnesením č./2025 ze dne2025.

III. Způsob zaplacení kupní ceny

1. První část kupní ceny ve výši **405 290 Kč** (slovy: čtyři sta pět tisíc dvě stě devadesát korun českých) uhradila Strana kupující před uzavřením této smlouvy, na základě Rezervační smlouvy ze dne2025 (dále jen „**RS**“),

Strana 1 (celkem 4)

Mgr. Petr Lešetický, advokát
ČAK č. 8953
Advokátní kancelář: Na Poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město
petr.leseticky@akleseticky.cz
GSM: +420 603 444 748

zprostředkující realitní kanceláři Bydlení a Reality s.r.o., IČ: 17180031, DIČ: CZ17180031, se sídlem Ke Karlovu 461/8, Nové Město, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 284477 (dále jen „**Realitní kancelář**“). Strana prodávající považuje tuto částku za Stranou kupující uhrazenou.

2. Druhou část kupní ceny ve výši **16 094 710 Kč** (slovy: šestnáct milionů devadesát čtyři tisíc sedm set deset korun českých) uhradí Strana kupující ve prospěch účtu úschov Mgr. Petra Lešetického, č. osv. 8953, se sídlem Na Poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město (dále jen „**Advokát**“), č. ú./2250, vedeného u Banky CREDITAS a.s., variabilní symbol: 2400017, nejpozději do sedmi dnů od uzavření kupní smlouvy a smlouvy o úschově (podle toho, která smlouva bude uzavřena později).

3. Pokud nedojde k uhrazení částky ve smyslu ustanovení odst. 2. tohoto článku, má Strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit se všemi následky s tím souvisejícími včetně práva na smluvní pokutu ve výši 405 290 Kč. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Strany prodávající na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu. Vznikne-li Straně prodávající dle tohoto odstavce nárok na Smluvní pokutu, tato smluvní pokuta bude započtena na již uhrazenou první část kupní ceny. Jakýkoli nárok Strany prodávající na úhradu smluvní pokuty tím zanikne. Nárok na náhradu škody Straně prodávající může vzniknout jen co do výše marně vynaložených obvyklých nákladů na právní služby spojené s uzavřením této smlouvy, rezervační smlouvy a smlouvy o úschově. Odstoupením od smlouvy dle tohoto odstavce nezaniká platnost ujednání o nároku Strany prodávající na zde uvedenou smluvní pokutu a náhradu škody.

4. Advokát, na základě samostatné smlouvy o úschově peněžních prostředků a listin uzavřené současně s touto smlouvou mezi Stranou prodávající, Stranou kupující a Advokátem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), uvolní a vyplatí částku ve výši **16 094 710 Kč** (slovy: šestnáct milionů devadesát čtyři tisíc sedm set deset korun českých), deponovanou dle odst. 2. tohoto článku, bezhotovostním převodem ve prospěch účtu určeného Stranou prodávající č.ú./....., vedeného u, a.s., a to do tří pracovních dnů od po předložení následujícího dokumentu:

- originálu nebo dálkovým přístupem pořízeného výpisu příslušného listu vlastnictví z katastru nemovitostí, kde bude jako vlastník Nemovitostí v části A LV uvedena Strana kupující, v části B LV budou uvedeny Nemovitosti a část C LV bude bez zápisu zřízeného Stranou prodávající či z důvodu na Straně prodávající vyjma věcného břemene uvedeného v čl. VI. odst. 1. této smlouvy.

5. Pokud nedojde k předložení dokumentu požadovaného dle odst. 4. tohoto článku nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy, vrátí Advokát deponovanou částku na základě Smlouvy o úschově, do pěti pracovních dnů včetně po marném uplynutí této lhůty zpět Straně kupující, a to bezhotovostním převodem na účet, který Strana kupující Advokátovi písemně sdělí, jinak na účet, ze kterého prostředky na úschovní účet přišly.

IV. Převod vlastnického práva

Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že vlastnické právo k Nemovitostem přechází na Stranu kupující dnem, ke kterému nastanou účinky vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a tímto dnem na ni také přecházejí veškerá další práva a povinnosti s vlastnictvím Nemovitostí spojená. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení přechází na Stranu kupující dnem předání a převzetí Nemovitostí.

V. Předání Nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že k protokolárnímu a fyzickému předání Nemovitostí dojde mezi nimi nejpozději do deseti dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy. Nemovitosti budou předány vyklizené, nebudou je obývat či užívat žádné osoby ať již s právním důvodem nebo bez něj.

2. Při předání Nemovitostí bude v předávacím protokolu zapsán stav veškerých měřidel zaznamenávajících spotřebu vody, energií a dalších médií v předmětném Domě. Smluvní strany se dohodly, že úhradu spotřeby médií dle věty

Strana 2 (celkem 4)

předchozí uhradí za období do dne předání Nemovitostí včetně Strana prodávající a ode dne následujícího po dni předání ji bude hradit Strana kupující.

3. Pokud by k řádnému a/nebo včasnému předání Nemovitostí nedošlo ve lhůtě a za podmínek dle odst. 1. tohoto článku z důvodu na Straně prodávající (zejména proto, že Nemovitosti do dohodnutého data nevyklidí nebo neuvolní), zavazuje se Strana prodávající uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.

Pokud by k předání Nemovitostí nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku z důvodu na Straně kupující (zejména proto, že Nemovitosti bez závažného důvodu odmítne převzít anebo se k předem dohodnutému převzetí Nemovitosti nedostaví), zavazuje se Strana kupující uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.

VI. Ostatní smluvní ujednání

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy (včetně splatných poplatků za elektřinu, **vodu** apod.), věcná břemena (vyjma věcného břemene zapsaného na příslušném LV č. 761 pod č.j. V-1911/2011-204), ani zástavní práva, není zřízeno předkupní ani nájemní právo (vyjma nájemních smluv uvedených v RS), ani neexistují žádné jiné právní vady včetně případných restitučních nároků.

2. Strana prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně předmětu této smlouvy, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu této smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

3. Strana prodávající současně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy má zaplacenou veškeré daně, poplatky či odvody a že k tomuto dni rovněž nebyl k její tíži vydán žádný platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacená, ani nehrozí, že by se stala daňovým dlužníkem z důvodu ručení, což by mohlo mít vliv na Nemovitosti. Strana prodávající dále prohlašuje, že proti ní nebylo zahájeno jakékoli soudní či obdobné řízení, které by se týkalo nebo ve svém důsledku mohlo týkat Nemovitostí a zahájení takového řízení ani nehrozí.

4. Strana prodávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k Nemovitostem jakkoli omezovaly.

5. Pokud by se ukázalo, že prohlášení obsažená v čl. I. této smlouvy nebo v odst. 1., odst. 2. nebo odst. 3. tohoto článku nejsou pravdivá nebo pokud by Strana prodávající porušila svůj závazek obsažený v odst. 4. tohoto článku, zavazuje se Strana prodávající na své náklady odstranit závadný stav. V případě neodstranění takového závadného stavu v třicetidenní lhůtě od výzvy Strany kupující má Strana kupující právo od této smlouvy odstoupit se všemi následky s tím souvisejícími. Odstoupením od smlouvy dle tohoto odstavce nezaniká nárok Strany kupující na náhradu škody.

6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost. Dále se obě smluvní strany dohodly, že v souladu s ustanovením § 7a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nebude opatřen průkaz energetické náročnosti budovy, neboť jde o budovu, která byla vystavěna a poslední větší změna dokončené budovy na ní byla provedena před 1. lednem 1947.

7. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s faktickým stavem prodáváných Nemovitostí, a to za účasti vlastního odborníka z oboru stavebnictví a s právním stavem Nemovitostí, jak je popsán v této smlouvě a v RS. V této souvislosti Strana kupující prohlašuje, že Nemovitosti s ohledem na jejich faktický stav kupuje, jak stojí a leží.

8. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy ve prospěch Strany kupující zamítnut, smluvní strany se zavazují, že do čtrnácti dnů od takového rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu uzavřou novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu do čtrnácti dnů kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě, že výše popsané kroky nebudou smluvními stranami učiněny tak, aby vůle smluvních stran byla naplněna, a katastrální úřad vlastnická práva k předmětu této smlouvy ani po řádném doplnění nezapíše nebo

Strana 3 (celkem 4)

v případě neposkytnutí součinnosti k odstranění vad některou ze smluvních stran, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit.

9. V případě odstoupení od této smlouvy ze zákonného či smluvního důvodu jsou smluvní strany povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily. Strana prodávající se zavazuje vrátit kupní cenu Straně kupující a Strana kupující se v takovém případě zavazuje Nemovitosti vyklidit a předat zpět Straně prodávající, to vše do deseti pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se strany jinak.

Smluvní strana, která neposkytne druhé smluvní straně součinnost dle odst. 8. tohoto článku, nebo po odstoupení od této smlouvy nevrátí druhé smluvní straně již přijaté plnění dle této smlouvy, zaplatí druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to bez ohledu na skutečnost, že z důvodu v této smlouvě specifikovaném případně došlo k odstoupení od této smlouvy.

10. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

11. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.

12. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden je určen pro potřeby katastrálního úřadu, po jednom vyhotovení obdrží Strana prodávající, Strana kupující. Po podpisu této smlouvy bude jedno vyhotovení této smlouvy určené pro katastrální úřad uloženo do úschovy Advokáta a bude s ním nakládáno v souladu se Smlouvou o úschově.

13. Strana prodávající a Strana kupující tímto udělují Advokátovi plnou moc k jednání v řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, tedy zejména k podpisu návrhu, podání návrhu na vklad prostřednictvím datové schránky Advokáta, jakož i k případným opravám a doplněním dle výzvy katastrálního úřadu. Účastníci této smlouvy zdvořile žádají, aby katastrální úřad zaslal výzvu k úhradě poplatku za provedení vkladu Advokátovi (ID schránky: 6hmgzns, e-mail: petr.leseticky@akleseticky.cz).

15. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

16. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne2025

Římskokatolická farnost Uhlířské Janovice
Mgr. Michal Procházka, farář

Město Zásmyky
PhDr. Marta Vaňková, MBA, starostka

Schvalovací doložka
dne2025

Arcibiskupství pražské
Mons. ThDr. Jan Balík, PhD.
generální vikář

Strana 4 (celkem 4)

Mgr. Petr Lešetický, advokát
ČAK č. 8953
Advokátní kancelář: Na Poříčí 1071/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město
petr.leseticky@akleseticky.cz
GSM: +420 603 444 748