KUPNÍ SMLOUVA NA NEMOVITOSTI SE SMLOUVOU O ÚSCHOVĚ KUPNÍ CENY

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

KB - IMMOBILIEN s.r.o.,
IČO: 260 82 021,
se sídlem Javorová 227, Lhota, 252 41 Dolní Břežany,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 145423,
zastoupená Martinem Tůmou, nar. 26. 3. 1977, trvale bytem Javorová 227, 252 41 Dolní Břežany, na základě plné moci
(prodávající)

a

Obec Velké Přílepy,
IČO: 002 41 806,
se sídlem Pražská 162, 252 64 Velké Přílepy
zastoupená Věrou Čermákovou, starostkou obce
(kupující)

a

společnost **NEUBAUER & PARTNER s.r.o., advokátní kancelář**,
IČO: 260 70 341,
se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, C 12099
zastoupena Mgr. Michalem Pavlasem, jednatelem
*(dále jen jako **„schovatel“**)*

takto:

Preambule

1. Prodávající a kupující uzavřeli dne 13. 9. 2018 kupní smlouvu na nemovitosti, na základě které prodávající prodal kupujícímu mj. pozemek parc. č. 200/6 v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, přičemž tento pozemek nebyl v kupní smlouvě specifikován výměrou.

2. V období mezi uzavřením uvedené kupní smlouvy a podáním návrhu na vklad došlo k revizi katastrálního operátu, když původní pozemkové parcely parc. č. 200/6 a parc. č. 200/13 byly sloučeny do pozemkové parcely č. 200/6, přičemž pozemková parcela č. 200/13 o výměře 940 m^2 byla zrušena a výměra pozemkové parcely parc. č. 200/6 se zvýšila z původních 2.932 m^2 na současných 3.872 m^2.

3. Z tohoto důvodu vznesl prodávající v dopise ze dne 22. 3. 2022 adresovaném kupujícímu námitku neplatnosti kupní smlouvy v části týkající se převodu pozemku parc. č. 200/6 o výměře 3.872 m^2, neboť smluvní strany kupní smlouvy jednaly v omylu o rozhodující okolnosti dle § 583 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Smluvní strany pak uzavřely před uzavřením této kupní smlouvy souhlasné prohlášení ve smyslu § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (dále též jen „*Souhlasné prohlášení*“), na základě kterého příslušný katastrální úřad zapíše do katastru nemovitostí vlastnické právo k pozemku parc. č. 200/6 o výměře 3.872 m^2 v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep znovu ve prospěch prodávajícího a zapsaný stav bude tak odpovídat stavu skutečnému.

5. Jelikož však kupující projevil zájem nabýt vlastnické právo k pozemku parc. č. 200/6 o výměře 3.872 m^2, jakož i k pozemku parc. č. 200/8 o výměře 105 m^2, oba v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep, přistoupily smluvní strany k uzavření této kupní smlouvy.

I. Předmět smlouvy

1. Prodávající prohlašuje a činí nepochybným, že má ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovitosti:

   - pozemek parc. č. 200/8 o výměře 105 m^2 (zahrada) v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep
   - pozemek parc. č. 200/6 o výměře 3.872 m^2 (zahrada) v k. ú. Kamýk u Velkých Přílep

   *(oba pozemky společně dále jen jako **„předmět koupě“**).*

2. Vlastnické právo prodávajícího k pozemku parc. č. 200/6 bude zapsáno v katastru nemovitostí před podáním návrhu na vklad práv vyplývajících z této smlouvy.

3. Prodávající touto smlouvou prodává předmět koupě do výlučného vlastnictví kupujícího, který předmět koupě do svého výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit prodávajícímu kupní cenu, která je stanovena v článku III. této smlouvy.

II. Stav předmětu koupě

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádné právní vady ani dluhy, a že není zatížen věcnými břemeny, zástavními právy nebo nároky třetích osob.

2. Prodávající prohlašuje, že je plně oprávněn disponovat s předmětem koupě tak, jak se k tomu v této smlouvě zavazuje, a prohlašuje, že mu není znám žádný důvod, který by bránil uzavření této smlouvy – tedy zejména, že proti němu není vedena exekuce, výkon rozhodnutí ani insolvenční řízení, ani nebyl podán insolvenční návrh. Stejně tak prohlašuje, že nemá závazky či dluhy, jejichž splnění by bylo prodejem předmětu koupě dle této smlouvy ohroženo či znemožněno.

3. Kupující prohlašuje a potvrzuje podpisem této smlouvy, že si předmět koupě řádně a důkladně prohlédl, zjistil si jeho stav i způsob využití a v tomto stavu jej bez výhrad přijímá do svého vlastnictví.

III. Kupní cena předmětu koupě a způsob splacení

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za celý předmět koupě činí **1.515.000,- Kč**, když částka 105.000 Kč odpovídá kupní ceně za pozemek parc. č. 200/8 a částka 1.410.000 Kč odpovídá kupní ceně za pozemek parc. č. 200/6.

2. Kupní cenu ve výši **1.515.000,- Kč** kupující uhradí na úschovní účet schovatele č. ú. **202 123 5799/ 8040**, vedený u Oberbank AG, pobočka Česká republika nejpozději do **15 dnů ode dne, ve kterém příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího k pozemku parc. č. 200/6 na základě Souhlasného prohlášení.**

3. Uhrazením kupní ceny výše uvedeným způsobem je povinnost kupujícího uhradit kupní cenu splněna.

4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením kupní ceny je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **1.000 Kč** denně za každý započatý den prodlení. Vedle nároku na smluvní pokutu má prodávající rovněž právo na náhradu škody a právo od této smlouvy odstoupit.

IV. Výplata peněz z úschovy

1. Schovatel vyplatí uschované peněžní prostředky do **10 dnů** poté, co obdrží aktuální výpis z katastru nemovitostí příslušných LV:
   - kde bude jako vlastník předmětu koupě v části A. LV uveden kupující;
   - část C. LV bude bez zápisu zřízeného prodávajícím či z důvodu na straně prodávajícího a na LV nebude zapsána žádná plomba, poznámka ani upozornění z důvodu na straně prodávajícího.
     Výjimku tvoří omezení a zápisy uvedené v této smlouvě či vzniklé na základě právních jednání učiněných kupujícím, učiněných s jeho souhlasem, a/nebo vzniklé v souvislosti se správou katastru či jinak v souvislosti s úřední činností orgánů veřejné moci (zejména poznámky učiněné katastrálním úřadem – např. upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, změnu výměr obnovou operátu, změnu číslování parcel)**.**

2. Schovatel vyplatí kupní cenu ve výši **1.515.000,- Kč** na účet prodávajícího č. ú. **43-378840207/0100.**

3. Strany se dohodly, že výnosy ze všech finančních prostředků zaslaných na účet schovatele (např. úroky z vkladu) náleží schovateli.

4. Finanční prostředky jsou až do okamžiku odeslání z úschovy majetkem kupujícího.

5. Pokud nebudou podmínky pro výplatu peněz z úschovy splněné nejpozději do **12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy**, budou schovatelem převedeny na účet, ze kterého byly na účet úschovy odeslány.

V. Informační povinnost schovatele

1. Prodávající a kupující svým podpisem na této smlouvě stvrzují, že byli schovatelem informováni a poučeni o povinnostech schovatele, které mu vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Zejména pak byli poučeni o **povinnosti identifikační, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti** a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, z usnesení představenstva ČAK č. 2/2008 Věstníku České advokátní komory a usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory.

2. Prodávající a kupující svými podpisy na této smlouvě prohlašují, že podpisem této smlouvy, resp. s těmito smlouvami souvisejícími převody finančních prostředků, nedochází k legalizaci výnosu z jakékoliv trestné činnosti a prostředky v transakci užité nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací.

VI. Další povinnosti schovatele

1. Schovatel je povinen spravovat úschovu řádným způsobem a zabezpečit ji zejména proti odcizení. Je povinen vést úschovu na samostatném účtu v bance, přičemž účastníci výslovně souhlasí, aby takovouto bankou byla Oberbank AG, pobočka Česká republika.

2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že advokát je povinen úschovu nahlásit do Elektronické knihy úschov vedené Českou advokátní komorou a sdělit o ní údaje požadované Českou advokátní komorou v souladu příslušnými stavovskými předpisy.

VII. Přechod vlastnického práva, předání předmětu koupě

1. Vlastnické právo k předmětu koupě se všemi právy a povinnostmi přechází na kupujícího dnem účinnosti vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.

2. Smluvní strany se s ohledem na povahu předmětu koupě dohodly na tom, že nebude docházet k protokolárnímu předání předmětu koupě.

VIII. Zápis v katastru nemovitostí

1. Smluvní strany této smlouvy souhlasně prohlašují, že na základě této smlouvy je třeba provést vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Všechny smluvní strany se zavazují poskytovat takovou vzájemnou součinnost, aby tento vklad byl skutečně v katastru nemovitostí proveden. Za tímto účelem se smluvní strany zavazují, že v případě nutnosti bez zbytečného odkladu provedou změny této smlouvy, resp. bez zbytečného odkladu uzavřou dodatky či doplňky k této smlouvě, a to tak, aby skutečně došlo ke vkladu výlučného vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany pověřují a zplnomocňují pana **Mgr. Michala Pavlase, advokáta, ČAK 11969**, se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice, k jednání v řízení o povolení vkladu práv vyplývajících z této kupní smlouvy, tedy zejména k podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, jakož i k zastupování v tomto řízení.

3. Podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva, a tedy podmínkou pro způsobilost založit věcně právní účinky této smlouvy ve smyslu ustanovení § 548 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, je složení kupní ceny ve výši 1.515.000, - Kč na výše uvedený účet úschovy a současně předložení příslušného výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat, že prodávající je výlučným vlastníkem předmětu koupě. Potvrzení o splnění těchto podmínek bude součástí návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy. Zmocněný advokát je povinen podat návrh na vklad práva z této smlouvy do **10 pracovních dnů** ode dne splnění poslední z obou podmínek.

IX. Náklady

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že náklady za sepis této smlouvy, náklady na provedení úschovy kupní ceny schovatelem a náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese prodávající.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

2. Strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli.

3. Tento právní vztah se řídí hmotným právem České republiky a pro spory vzniklé z tohoto vztahu je příslušný soud České republiky.

4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíže neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.

5. Veškeré změny této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou, a to pouze se souhlasem všech účastníků smlouvy.

6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran.

7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

8. Tato smlouva se vyhotovuje ve **4 vyhotoveních,** která obdrží:
   1 x prodávající
   1 x kupující
   1x schovatel
   1x katastrální úřad (s ověřenými podpisy)
   Jedno vyhotovení smlouvy s ověřenými podpisy určené pro katastr nemovitostí zůstane až do splnění podmínky dle čl. VIII odst. 3 této smlouvy u zmocněného advokáta Mgr. Michala Pavlase.

Přílohy: plná moc

V …… dne ……

KB - IMMOBILIEN s.r.o.	**Obec Velké Přílepy**
zast. Martinem Tůmou, na základě plné moci	zast. Věrou Čermákovou, starostkou obce
(prodávající)	*(kupující)*

NEUBAUER & PARTNER s.r.o.,
advokátní kancelář
zast. Mgr. Michalem Pavlasem, jednatelem

Plnou moc přijímám.

Mgr. Michal Pavlas,
advokát

DOLOŽKA
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Obec Velké přílepy ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany obce Velké přílepy splněny veškeré zákonem o obcích v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušnými orgány obce, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce svým usnesením č. …….. na jednání zastupitelstva obce č. …… konaném dne ……

_____
Obec Velké přílepy
Věra Čermáková, starostka