



Terra Bohemia

KUPNÍ SMLOUVA (dále jen „Smlouva“) uzavřená

MEZI:

- (1) **Podhajský estate s.r.o.**, IČO: 098 05 061, se sídlem Holušícká 2221/3, Chodov, 148 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 342731, zastoupená Michalou Beranovou, jednatelem (dále jen „**Prodávající**“);
- (2) **Město Český Brod**, IČO: 00235334, se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01, Český Brod, zastoupené Mgr. Tomášem Klineckým, starostou (dále jen „**Kupující**“);

(společně jako "**Strany**" a každá z nich jednotlivě jako "**Strana**").

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávajícímu náleží vlastnické právo k Nemovitosti (jak je tento pojem definován níže).
- (B) Kupující má zájem nabýt do svého výlučného vlastnictví vlastnické právo k Nemovitosti a Prodávající má zájem na Kupujícího vlastnické právo k Nemovitosti převést za podmínek dále stanovených touto Smlouvou.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. PŘEDMĚT KOUPE

- 1.1. Prodávajícímu náleží vlastnické právo k pozemku **parc. č. 631/21** – ovocný sad, o výměře 3096 m² v katastrálním území Český Brod, obec Český Brod, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín na listu vlastnictví č. 4419 (dále jen „**Nemovitost**“).
- 1.2. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena, nájemní práva, dluhy ani jiná práva a povinnosti, která by omezovala Prodávající v nakládání s Nemovitostí.

2. PŘEVOD NEMOVITOSTI

- 2.1. Prodávající tímto převádí Kupujícímu (do výlučného vlastnictví) vlastnické právo k Nemovitosti včetně všech jejích součástí a veškerého příslušenství, a Kupující tímto od Prodávajícího Nemovitost včetně všech jejích součástí a veškerého příslušenství kupuje, zavazuje se Nemovitost převzít a zaplatit za ni Prodávajícímu Kupní cenu (jak je tento pojem definován níže).
- 2.2. Kupující se stane vlastníkem Nemovitosti dnem povolení zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na povolení zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu ve prospěch Kupujícího.

3. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍ

- 3.1. Prodávající prohlašuje, že
 - 3.1.1. její vlastnické právo k Nemovitosti není k dnešnímu dni jakkoli zpochybněno a dle nejlepších vědomostí Prodávající neexistuje jakákoli osoba nebo instituce nebo státní či jiný orgán, který by toto vlastnické právo ke dni podpisu této Smlouvy zpochybňoval;
 - 3.1.2. Nemovitost je prosta jakýchkoliv právních vad či zatížení, zástavních práv, předkupních práv a věcných břemen. Nemovitost je prosta veškerých nájemních práv, práv třetích osob, jakož i jiných omezení. Nemovitost je prosta i jakýchkoliv dalších právních vad, které by mohly jakkoli omezit Kupujícího v nakládání s Nemovitostí;



Terra Bohemia

- 3.1.3. Nemovitost není předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či řízení o exekuci;
 - 3.1.4. proti Prodávající nejsou zahájena ani vedena žádná soudní, správní či jiná řízení (včetně insolvenčního či exekučního řízení), která by mohla mít za následek jakékoliv omezení vlastnických práv k Nemovitosti nebo by mohla mít tato soudní či správní či jiná řízení za následek poškození Nemovitosti výkonem rozhodnutí, exekucí či zřízením zástavního práva příslušného finančního úřadu či jiného orgánu, ani nejsou Prodávající známy žádné skutečnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení;
 - 3.1.5. nemá daňové nebo jiné nedoplatky týkající se Nemovitosti;
 - 3.1.6. Nemovitost nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti, družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu;
 - 3.1.7. výše uvedená prohlášení a ujištění jsou ke dni podpisu této Smlouvy pravdivá, s výjimkou těch případů, kdy ke změně uvedených ujištění či prohlášení došlo v souvislosti s přímým jednáním Kupujícího nebo jednáním, které Kupující předem písemně schválil.
- 3.2. Prodávající se zavazuje, že
- 3.2.1. po dobu do povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího Nemovitost či jakoukoliv část jakkoli nezadluží, nezatíží, dále nepronajme, nevloží, nepřevéde, ani nebude usilovat o její převod, s výjimkou převodu na Kupujícího;
 - 3.2.2. po podpisu této Smlouvy poskytne Kupujícímu bezodkladně nezbytnou součinnost v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitosti.

4. PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO

- 4.1. Kupující prohlašuje, že:
- 4.1.1. je seznámen s fyzickým i právním stavem Nemovitosti tak, jak je popsán v této Smlouvě a tak, jak byl zjištěn při fyzické prohlídce, která byla Kupujícímu umožněna a v tomto stavu ji způsobem uvedeným v čl. 6 převezme;
 - 4.1.2. nic nebrání uzavření této Smlouvy, zejména proti němu není vedeno žádné exekuční ani insolvenční řízení, ani si není vědom toho, že by zahájení exekučního či insolvenčního řízení na jeho straně hrozilo, ani úhradou Kupní ceny nezkracuje žádné své věřitele.

5. KUPNÍ CENA

- 5.1. Kupní cena za Nemovitost činí 1.150,- Kč za 1 m², tedy celkem **3.560.400,- Kč včetně DPH** (dále jen „**Kupní cena**“), tj. částku ve výši 2.942.479,34 Kč bez DPH navýšenou o 21 % DPH.
- 5.2. Kupující uhradí Kupní cenu do 10. 2. 2024 na účet Prodávající č. **296547215/0300** (dále jen „**Účet Prodávající**“).

6. NÁVRH NA VKLAD

- 6.1. Strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího podá do katastru nemovitostí Prodávající společně se stejnopisem této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy, a to do 3 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti (ve smyslu odst. 10.1. této Smlouvy) této Smlouvy.
- 6.2. **Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti hradí Kupující.**
- 6.3. Strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost potřebnou pro zápis vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího. Strany se zavazují, že v případě, že příslušný katastrální úřad vyzve k doplnění návrhu na vklad nebo zamítne návrh na vklad, každá ze Stran vyvine potřebné úsilí, dodá požadované dokumenty a poskytne veškerou součinnost, včetně



Terra Bohemia

uzavření nové smlouvy tak, aby příslušný katastrální úřad v řízení pokračoval nebo zahájil nové řízení, a aby v co nejkratším termínu povolil zápis vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího.

7. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- 7.1. Strany se dohodly, že nebude docházet k fyzickému předání Nemovitosti a platí, že Nemovitost je předána Kupující okamžikem povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupující podle této Smlouvy.
- 7.2. Dnem předání Nemovitosti na Kupujícího přejde:
- 7.2.1. nebezpečí vzniku škody na Nemovitosti,
 - 7.2.2. odpovědnost spojená s vlastnictvím Nemovitosti,
 - 7.2.3. veškeré povinnosti ke správě a údržbě Nemovitosti.

8. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY A SMLUVNÍ SANKCE

- 8.1. V případě, že (i) se jakékoliv prohlášení Prodávající podle čl. 3.1. ukáže nepravdivým a Prodávající neodstraní závadný stav vzniklý nepravdivostí tohoto prohlášení ve lhůtě 30-ti kalendářních dnů, případně (ii) Prodávající nesplní kteroukoli ze svých povinností dle čl. 3.2, je Kupující oprávněn odstoupit od této Smlouvy a současně má nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
- 8.2. V případě, že (i) nebude uhrazena Kupní cena či jakákoliv její část dle čl. 5.1 této Smlouvy, (ii) se jakékoliv prohlášení Kupujícího podle čl. 4.1.2. ukáže nepravdivým a Kupující neodstraní závadný stav vzniklý nepravdivostí tohoto prohlášení ve lhůtě 30-ti kalendářních dnů, (iii) Kupující neposkytne součinnost pro provedení identifikace, kontroly nebo zvýšené kontroly Kupujícího v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., zákona o některých opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v nezbytném rozsahu, jak je stanoveno v čl. 8.3., je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a současně má vůči Kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
- 8.3. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Kupující neposkytne společnosti Terra Bohemia a.s., IČO 096 98 795, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, vedená u Městského soudu v Praze pod spis. zn. B 25848 informace a podklady nezbytné pro provedení identifikace, kontroly nebo zvýšené kontroly Kupujícího v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., zákona o některých opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v nezbytném rozsahu.
- 8.4. Smluvní pokuty jsou splatné do 10 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné Strany k jejich úhradě.
- 8.5. Pro vyloučení pochybností Strany stanoví, že nárok na úhradu smluvní pokuty není vázán na právo oprávněné Strany od Smlouvy odstoupit.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1. Tato Smlouva byla sepsána v souladu a podle práva České republiky, zejména podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku s výjimkou těch dispozitivních ustanovení, která jsou touto Smlouvou výslovně vyloučena.
- 9.2. Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami ve vztahu k předmětu této Smlouvy a ke všem náležitostem, které Strany měly nebo chtěly ujednat a nahrazuje veškeré předcházející dohody a ujednání mezi Stranami, ať již písemné, ústní či jiné, vztahující se k jejímu předmětu. Každá Strana prohlašuje, že při uzavírání této Smlouvy nespolehá na žádná prohlášení ani ujištění, kromě těch prohlášení a ujištění, která jsou výslovně obsažena v této smlouvě. Žádný projev vůle učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy



Terra Bohemia

nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran.

- 9.3. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemným ujednáním obou Stran, které bude výslovně označeno jako dodatek této Smlouvy. Dodatek se stává součástí této Smlouvy dnem jeho podpisu Stranami.
- 9.4. Případná neplatnost některého ujednání této Smlouvy nezakládá neplatnost ostatních ujednání či Smlouvy jako celku. Pro tento případ se Strany bez výhrad zavazují, že neplatné ustanovení bude upraveno do rozsahu nezbytného k odstranění neplatnosti či bude vymazáno a nahrazeno ustanovením novým, aby účel a cíl této Smlouvy mohl být řádně prováděn a aby platnost a účinnost této Smlouvy nebyla tímto nijak dotčena.
- 9.5. Spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny příslušnými obecnými soudy České republiky.
- 9.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že písemně ani ústně nesjednaly ve vztahu k převodu Nemovitosti dle této smlouvy výhradu vlastnického práva, právo zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu předkupního práva, ani výhradu lepšího kupce. Koupě dle této smlouvy není sjednána jako koupě na zkoušku.
- 9.7. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Stranami.
- 9.8. Smluvní strany se ve vztahu k této Smlouvě a jejímu obsahu zavazují zachovávat mlčenlivost a dodržovat zásady ochrany osobních údajů v rozsahu stanoveném právními předpisy.
- 9.9. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, dvě (2) vyhotovení pro Prodávajícího z nichž jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy obou Stran určeno pro vklad vlastnického práva podle článku 6.1 této Smlouvy a jedno (1) vyhotovení pro Kupujícího.

10. DOLOŽKA PLATNOSTI A ÚČINNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ

- 10.1. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Kupující se zavazuje bezodkladně uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv.
- 10.2. Kupující osvědčuje touto doložkou ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, že ohledně koupě Nemovitosti dle této Smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon o obcích podmiňuje platnost právního jednání obce. Koupě Nemovitostí byla za podmínek uvedených v této Smlouvě dne [*] schválena usnesením zastupitelstva Města Český Brod č. [*].

V Praze dne _____

Prodávající

V _____ dne _____

Kupující

Podhajský estate s.r.o.

Michala Beranová, jednatelka

Město Český Brod

Mgr. Tomáš Klinecký, starosta