

Kupní smlouva

se smlouvou o úschově kupní ceny

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

- 1. POEX Velké Meziříčí, a.s.**, IČO: 25518356, se sídlem Třebíčská 384, 594 01 Velké Meziříčí
Společnost je zapsaná v OR vedeném u KSBR, sp.zn. B 2407.
zastoupená: společně Ing. Josefem Vondráčkem, předsedou představenstva a Ing. Pavlem Kratochvílou, místopředsedou představenstva
jako **prodávající** na straně jedné (dále jen „**prodávající**“)

a

- 2.**, IČO:, se sídlem, zapsaná v obchodním rejstříku u soudu v, spis. zn., zastoupená:
jako **kupující** na straně druhé (dále jen „**kupující**“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

PROKONZULTA, a.s., IČO 26307367, se sídlem Brno, Křenová 299/26, PSČ 602 00,
společnost je zapsaná v OR vedeném u KSBR, sp.zn. B 7673
zastoupená: Ing. Jaroslavem Hradilem, členem správní rady
kontaktní osoba: Jaroslav Hradil, +420 777 817 853, hradil@prokonzulta.cz
(dále jen „**vedlejší účastník**“)

tuto

kupní smlouvu ***se smlouvou o úschově kupní ceny:***

Článek I.

1. Prodávající prohlašuje, že má podle zápisu v katastru nemovitostí ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovité věci (dále jen „nemovitosti“):
 - **Pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 254 – zastavěná plocha a nádvoří,**
evidovaná výměra 124 m²
Na pozemku stojí stavba: Nížkov, č.p. 187, rod. dům.
 - **pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 258/3 – zastavěná plocha a nádvoří,**
evidovaná výměra 699 m²
Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., zem. stav.
 - **pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 259/1 – zastavěná plocha a nádvoří,**

evidovaná výměra 72 m²

Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., jiná st.

- **pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 260 – zastavěná plocha a nádvoří,**
 evidovaná výměra 118 m²
 Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., zem. stav.

- **pozemek označený jako stavební parcela p. č. st. 261 – zastavěná plocha a nádvoří,**
 evidovaná výměra 6150 m²
 Na pozemku stojí stavba: Nížkov, bez č.p./č.e., zem. stav.

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nížkov (okres Žďár nad Sázavou), část obce Nížkov, katastrální území Nížkov na LV 577. Kupující bere na vědomí, že stavby stojící na nemovitostech, resp. předmětných pozemcích, jsou ve vlastnictví třetí osoby, tj. společnosti FRITAGRO Nížkov, s.r.o., IČO 63492938, přičemž převod vlastnického práva k těmto stavbám na kupujícího je předmětem samostatné kupní smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva na stavby**“).

2. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne své vlastnické právo k výše uvedeným nemovitostem, popsáným v odst. 1 tohoto článku, nepozbyla, není žádným způsobem omezena v nakládání s nemovitostmi, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k užívání nemovitostí a že na nemovitostech neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže.
3. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevodila ani nezatížila nemovitosti a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva kupující podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti po dobu delší než 30 dnů vůči státu, tj. zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, ani jiným subjektům, a že proti ní není vedeno exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí a že vůči ní není podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
5. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení prodávající nepravdivé v neprospěch kupující nebo v případě, že prodávající poruší některou svou výše uvedenou povinnost, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy bez dalšího písemně odstoupit.
6. Smluvní strany prohlašují, že kupní smlouva na stavby je uzavírána zároveň s touto smlouvou a předmět převodu dle kupní smlouvy na stavby jsou následující nemovité věci:
 - stavba Nížkov, č.p. 187 - způsob využití – rodinný dům, stojící na parcele č. St. 254 - jiného vlastníka, zapsáno na LV 577
 - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – jiná stavba, stojící na parcele č. St. 130 - jiného vlastníka, zapsáno na LV 271
 - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – jiná stavba, stojící na parcele č. St. 259/1 – jiného vlastníka zapsáno na LV 577 a na parcele St. 259/2 – jiného vlastníka zapsáno na LV 1
 - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – zemědělská stavba, stojící na parcele č. St. 260, – jiného vlastníka zapsáno na LV 577
 - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – zemědělská stavba, stojící na parcele č. St. 261 – jiného vlastníka zapsáno na LV 577

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nížkov, katastrální území **Nížkov** na LV 396,

a dále spoluvlastnický podíl ve výši id. 90/100

- - stavba bez č.p./č.e. - způsob využití – zemědělská stavba, stojící na parcele č. St. 258/1 – jiného vlastníka zapsáno na LV 454, na parcele č. St. 258/3 – jiného vlastníka zapsáno na LV 577, na parcele č. St. 258/4 – jiného vlastníka zapsáno na LV 1, na parcele č. St. 258/5 – jiného vlastníka zapsáno na LV 248

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nížkov, katastrální území **Nížkov** na LV 440.

Článek II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává nemovitosti, uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši 2.642.000 Kč (slovy dva miliony šest set čtyřicet dva tisíce korun českých) do výlučného vlastnictví kupujícího a kupující tyto nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví za uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá.
2. Kupující se zavazuje zaplatit prodávající dohodnutou kupní cenu ve shora již uvedené výši 2.642.000 Kč prostřednictvím úschovy u vedlejšího účastníka smlouvy. Za tímto účelem smluvní strany a vedlejší účastník uzavírají smlouvu o úschově s těmito smluvními podmínkami:
 - a) kupující se zavazuje složit kupní cenu ve výši 2.642.000 Kč z vlastních zdrojů ve lhůtě do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy a podpisu kupní smlouvy na stavby do úschovy u vedlejšího účastníka na úschovní účet č. 131-1888620257/0100, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě prodlení kupující se složením kupní ceny po dobu delší než deset dnů
 - se kupující zavazuje zaplatit prodávající jednorázovou smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy Dvě stě tisíc korun českých), přičemž právo na náhradu případné škody náleží prodávající vedle práva na zaplacení smluvní pokuty,
 - prodávající je dále oprávněna od této kupní smlouvy bez dalšího písemně odstoupit,
 - b) vedlejší účastník se zavazuje vyplatit prodávající kupní cenu, složenou do jeho úschovy, ve výši 2.642.000 Kč do deseti pracovních dnů ode dne rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to za podmínky, že v katastru nemovitostí nebude u nemovitostí v části C příslušného listu vlastnictví zapsáno žádné omezení vlastnického práva kupujícího ani nebude zahájeno řízení o zápis takového omezení, s výjimkou případných omezení, vzniklých v důsledku právního či protiprávního jednání kupujícího. Vedlejší účastník provede výplatu na bankovní účet prodávajícího č. 8002600751/0100, var. symbol 63492938,
 - c) na úschovním bankovním účtu vedlejšího účastníka této smlouvy budou po celou dobu trvání úschovy pouze finanční prostředky kupujícího. Kupující souhlasí s tím, aby vedlejší účastník písemně sdělil Komerční bance, a. s. identifikační údaje kupujícího (jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo nebo datum narození) ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3 zákona č. 21/1992

Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Finanční prostředky kupujícího, uložené na bankovním účtu advokátní úschovy, jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch kupujícího, nikoli vedlejšího účastníka. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě neschopnosti Komerční banky, a. s. dostát závazkům vůči oprávněným osobám, nese odpovědnost za finanční prostředky na bankovním účtu úschovy Komerční banka, a. s., nikoli vedlejší účastník.

- d) V případě, že dojde k rozvázání této smlouvy na základě naplnění rozvazovací podmínky dle čl. III odst. 2 této smlouvy nebo zániku smlouvy z důvodu zániku závislé smlouvy - kupní smlouvy na stavby, je vedlejší účastník povinen vyplatit kupujícímu zaplacenou kupní cenu do pěti dnů ode dne, kdy mu bylo doloženo, že došlo k naplnění rozvazovací podmínky nebo zániku smlouvy závislé.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy podá vedlejší účastník do pěti pracovních dnů ode, kdy tato smlouva nabyde účinnosti v celém rozsahu. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitostem přejde na kupující okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí povolen, jinak smluvní strany odpovídají vůči sobě za škodu tím způsobenou.
5. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo řízení o návrhu pravomocně zastaveno, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě, a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva kupující povolen, jinak smluvní strany odpovídají vůči sobě za škodu tím způsobenou. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva uzavřena, vedlejší účastník je povinen bezodkladně vrátit kupující částku 2.642.000 Kč, složenou do jeho úschovy.

Článek III.

1. Prodávající seznámila kupující se stavem nemovitostí, uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a kupující si uvedené nemovitosti osobně prohlédla, byla s jejich stavem seznámena a je s tímto stavem srozuměna.
2. Prodávající podepíše kupní smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními OZ týkajícího se předkupního práva, tj. zejména ve znění zákona č. 460/2016 Sb., tzn. prodávající upozorňuje, že kupní smlouva je uzavřena v souladu s ust. §2140 a násl. OZ s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva vlastníkem stavby (předkupníkem). Prodávající je tedy povinen postupovat v souladu s výše uvedeným, tj. zejména s ustanovením §1124 a §1125 OZ ve spojení s ustanovením §2140 a násl. OZ, a nabídnout tak po uzavření kupní smlouvy předmět prodeje předkupníkovi za podmínek uvedených v ust. §1124 a ust. §2140 a násl. OZ.
3. Prodávající se zavazuje předat nemovitosti kupující se všemi součástmi a příslušenstvím do čtrnácti dnů ode dne rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického

práva kupující dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a kupující je povinna bezodkladně po vyzvání prodávající nemovitosti převzít, přičemž v případě prodlení kupující s převzetím nemovitostí není prodávající v prodlení s jejich předáním.

4. Okamžikem předání přechází na kupující nebezpečí škody na nemovitostech.
5. Smluvní strany a vedlejší účastník se výslovně dohodli, že žádná smluvní strana ani vedlejší účastník nenesou jakoukoli odpovědnost za nesplnění svých povinností dle této kupní smlouvy, způsobených v důsledku vyšší moci (např. v důsledku povinné karantény či jiných opatření, uložených jim ze strany příslušných státních orgánů).

Článek IV.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva a kupní smlouva na stavby, jsou závislými smlouvami. Kupující nemá v zájmu nabýt nemovité věci na základě jen jedné kupní smlouvy, tzn. účelem uzavření této smlouvy a kupní smlouvy na stavby je, aby kupující nabyl jak pozemky, tak stavby na nich stojící. O nemovitosti zvláště kupující nemá zájem. Zánik jedné ze smluv (této kupní smlouvy nebo kupní smlouvy na stavby) zejména odstoupením, naplněním rozvazovací podmínky, výpovědí či dohodou, způsobuje bez dalšího zánik smlouvy druhé, a to ve stejném okamžiku a se stejnými důsledky. Smluvní strany považují plnění z obou smluv za nedílný celek.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech záležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této smlouvy smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky z této smlouvy. Smluvní strany se tedy dohodly, že tuto smlouvu nelze měnit rozhodnutím soudu.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy stran bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží vedlejší účastník.
4. V případě, že se smluvní strany dohodnou na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, je třeba k platnosti takového právního jednání písemná forma.
5. Smluvní strany tímto zmocňují vedlejšího účastníka k tomu, aby je zastupoval před příslušným katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující k nemovitostem, uvedeným v čl. I. odst. 1 této smlouvy, do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu se zájmy zmocněnce.
6. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že kupní cenu považují za zcela odpovídající stavu převážených nemovitostí a výslovně vylučují aplikaci § 1793 a násl. OZ (neúměrné zkrácení). Kupující výslovně prohlašuje, že souhlasí s výší kupní ceny, i kdyby se později ukázalo, že skutečná hodnota

převáděných nemovitostí je výrazně nižší. Prodávající výslovně prohlašuje, že souhlasí s výší kupní ceny, i kdyby se později ukázalo, že skutečná hodnota převáděných nemovitostí je významně vyšší.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

8. Účastníci této smlouvy se dohodli, že převod vlastnictví dle této smlouvy, článek II odst. 1, zejména projevy vůle účastníků uvedené v článku II odst. 1 této smlouvy, nabydou účinnosti podpisem této smlouvy a teprve splněním podmínky:

- strana kupující nejpozději ve lhůtě dle čl. II odst. 2 písm. a) splní řádně a včas povinnosti zaplacení kupní ceny za předmět prodeje a zároveň
- uplynutím zákonné lhůty k uplatnění předkupního práva a zaplacení kupní ceny a předkupníkem nebude uplatněno jeho zákonné předkupní právo v zákonem stanovené lhůtě nebo dnem doručení písemného prohlášení předkupníka prodávajícímu, že předkupník své zákonné předkupní právo neuplatňuje,
- nabytí účinnosti smlouvy na stavby v plném rozsahu.

9. Splnění podmínky dle čl. IV odst. 8 této smlouvy je sjednáno jako odkládací podmínka účinnosti převodu vlastnictví dle této smlouvy, tedy článku II. Odst. 1 této smlouvy a zejména projevů vůle účastníků uvedených v článku II. Odst. 1 této smlouvy. Ostatní ujednání této smlouvy nabývají platnosti účinnosti již podpisem této smlouvy všemi účastníky. .

Ve Velkém Meziříčí dne

Prodávající:
POEX Velké Meziříčí, a.s.

Kupující:

.....
Ing. Josef Vondráček,
předseda představenstva

.....
Ing. Pavel Kratochvíla,
místopředseda představenstva

Vedlejší účastník:
PROKONZULTA, a.s.

.....
Ing. Jaroslav Hradil,
člen správní rady