

## KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

### Oustecké nádraží, s.r.o.

IČO: 04518403, se sídlem Nádražní 684, 562 01 Ústí nad Orlicí

Zastoupena jednatelem Ing. Pavlem Prchalem a jednatelem Ing. Ladislavem Růžičkou

na straně jedné jako prodávající (dále jen „strana prodávající“ nebo „prodávající“)

a

### Bude doplněno

na straně druhé jako kupující (dále jen „strana kupující“ nebo „kupující“)

prodávající a kupující společně dále jen „smluvní strany“

tuto

kupní smlouvu:

(dále jen „Smlouva“)

## I. Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

Nemovitá věc včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, kanalizace, aj.), a to:

- Pozemek parc. č. St. 786 o výměře 944 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Ústí nad Orlicí, č.p. 684, stavba pro dopravu – nemovitá kulturní památka, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 786;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na LV č. 6101, pro katastrální území Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.

Všechny shora citované nemovité věci budou dále označovány jen „Nemovitosti“.

2. Popis stavu nemovitostí, faktických vad a vybavení:

Předmětem prodeje je bývalá výpravní budova v železniční stanici Ústí nad Orlicí z roku 1874. Stavba je zděná se sedlovou střechou a má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží s podkrovím. Stavba je postavena na stavební parcele číslo 786. Stavba je napojena na elektrický proud, veřejný vodovod a kanalizaci, dále je do budovy zaveden optický a metalický kabel. Zastavěná plocha je 944 m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha je cca 2314 m<sup>2</sup>. Přístup k nemovitosti je přes pozemek jiného vlastníka: Správa železnic, státní organizace, IČO: 70 99 42 34, Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00. Budova je situována v ostrovním nástupišti u hlavní trati, přístup silničními vozidly přímo k ní je velmi zásadně omezen, prakticky spíše znemožněn. Přístup pro záchranná vozidla zřízený na základě stavebního povolení stavby "Průjezd železničním uzlem Ústí nad Orlicí" č. j. DUCR-556/12/Sj ze dne 10.1.2012 je v km 13,518 jako nouzový neveřejný přejezd sloužící jako plocha k pohybu záchranných vozidel pro přístup k původní výpravní budově (jedná se o přejezd přes kolejiště letohradské skupiny).

Základy jsou kamenobetonové bez vodorovné a svislé izolace. Obvodové zdivo je z cihel a na části hrázdné. Strop mezi 1.P.P. a 1.N.P. je klenbový, stropy ve vyšších patrech jsou dřevěné s rovným podhledem. Krov je dřevěný. Střecha je sedlová, krytina na části Cembrit a na části asfaltové pásy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu a měděné. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Venkovní omítky jsou líčové zdivo s nátěrem a vápenná tvrdá. Schody jsou v budově betonové, dřevěné a teracové. Podlahy jsou v budově dřevěné, keramické, vlysové a PVC. Dveře jsou dřevěné a sololitové, okna jsou dřevěná špaletová. Elektroinstalace je 230/400 V. Rozvod vody studené je jen po části budovy, ohřev teplé vody je na několika místech elektrickým boilerem a průtokovými ohříváči. Kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Bleskosvody jsou. Vnitřní hygienické vybavení je jen v části budovy.

Budova se skládá ze tří traktů - východního, středního a západního.

Ve středním traktu, který má pouze 1.N.P., se nachází chodba od bývalých pokladen ke krytým nástupištím, bývalá výpravna, předsíň výpravny, zázemí výpravny, kotelna bez kotle, bývalá pracovna přednosta a bývalá restaurace. Součástí jsou dále 2 zastřešená ven otevřená krytá nástupiště/verandy.

Východní trakt je částečně podsklepen, dále ho tvoří, 3 nadzemní podlaží a podkroví:

- V 1.P.P. je bývalý krytý CO se 4 místnostmi a jedna místnost mimo krytí.
- V 1.N.P. je hala u pokladen, chodba ke krytým nástupištím, kavárna (provedena rekonstrukce), bývalé pokladny, bývalý bufet, schodiště a 3 technické místnosti.
- Ve 2.N.P. je chodba se schodištěm, jižní byt (předsíň, WC, koupelna, kuchyň, 3 pokoje a komora) a severní byt (předsíň, kuchyň, 4 pokoje, koupelna a rekonstruované WC na společné chodbě).
- Ve 3.N.P. je chodba se schodištěm, jihovýchodní byt (kuchyň a 2 pokoje), jihozápadní byt (předsíň, příprava na koupelnu s WC, 2 pokoje, kuchyň a spíž), severní byt (předsíň, kuchyň a 4 pokoje) a WC pro severní a jihovýchodní byt je na společné chodbě.
- V podkroví je chodba, 3 pokoje, WC, komora a půdní prostory.

Západní trakt je částečně podsklepen a dále ho tvoří 2 nadzemní podlaží a půda:

- V 1.P.P. jsou 3 místnosti.
- V 1.N.P. je bývalá čekárna, elektrorozvodna, komora, kuchyň se zázemím pro bývalou restauraci, chodba se schodištěm, technické zázemí a rekonstruované WC s přístupem z krytého nástupiště.
- Ve 2.N.P. je jižní byt po rekonstrukci (předsíň, komora, koupelna s WC, kuchyň a 2 pokoje) a severní byt (předsíň, komora, kuchyň, 2 pokoje a WC s koupelnou).

Stavba je ve zhoršeném technickém stavu odpovídajícím dlouhodobě zanedbané údržbě a je delší dobu nevyužívána. Část prostor v přízemí sloužila jako prostory pro cestující a drážní zaměstnance a restaurace (do cca roku 2014), v patrech byla cca 1/2 bytů obývána do cca roku 2009, zbytek prostor v patrech je nevyužíván desítky let. Většina konstrukcí krátkodobé životnosti je dožitá.

Ve stavbě se nachází uměleckořemeslné konstrukce a prvky - podlahy, římsy pod stropem, omítky a výmalby, vnitřní okenice, okna, dveře, kovová táhla, litinové konzolky a některá kování oken a dveří.

Stavba je nemovitou kulturní památkou (je zhotoven Stavebně historický průzkum), chybí však dokumentace skutečného provedení stavby a nebude tedy předána v souladu s § 125 zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Existující dokumentace k předání je velmi kusá, nekompletní, řada informací není aktuálních, dle opakovaných sdělení předchozího vlastníka více dokumentace neexistuje.

Stavba se nachází v ochranném pásmu železniční dráhy (konkrétně několik metrů od rychlostní dvoukolejné elektrifikované koridorové trati) a tady je mimo jiné zatížena hlukem a vibracemi a nemusí plnit dnes platné hlukové limity.

Střešní krytina je na středním traktu provedena asfaltovou lepenkou (pod ní původní plechová). Na východním a západním křídle byla krytina rekonstruována kolem roku 1997 bezazbestovými šablonami včetně komínů, ale v současnosti šablony dožívají a nejhůřší kusy byly v letech 2017-2018

měněny v počtu cca 800 kusů, střecha však dále na některých místech mírně zatéká. V krovech je v malé avšak nezanedbatelné míře přítomen dřevokazný hmyz. Je možný zbytkový výskyt azbestu. Komíny zvětrávají několik cm do hloubky (nevhodně volené cihly a pojivo) a odlupují se z nich kousky, nejsou vyvločkovány a nemají platné revize.

Bleskosvody jsou, o platnosti jejich revize z roku 2013 jsou důvodné pochybnosti.

Vnitřní rozvody elektřiny, vody a odpadů převážně nesplňují dnešní normy, pro většinu elektroinstalace nejsou platné revize. Internet je zaveden svazkem optických kabelů z páteřního vedení, je dostupná možnost enormního navýšení rychlosti. Napojení plynu není vybudované, na sousedním pozemku pod kolejiemi je však položena chránička od budovy do místa mimo koleje a poblíž plynového vedení, vybudování plynové přípojky je možné, avšak bude nákladné a komplikované.

Ústřední topení je přítomno v části přízemí, jeho stav není dobrý a opravitelnost je nejasná. Dále je nové ústřední topení vybudováno v jediném z bytů, chybí však napojení na kotelnu a kotel a další vybavení kotelny, v ní je pouze připraven komín nově vyvločkován keramickou vložkou (revize není, má být až po zakoupení a instalaci kotle). Ostatní části budovy v době jejich používání byly vytápěny kombinací pokojových kamen na tuhá paliva a elektřiny. PENB neexistuje a budova je energeticky velmi nevhodná, byla zhotovená energetická studie. Z důvodů památkové ochrany nelze zateplit vnější omítky, možné je pouze do nějaké míry řešit okna a nepochozí izolace na podlahu půd.

S ohledem na stáří je možný výskyt dřevokazných hub a hmyzu v dřevěných konstrukcích. Stropy se nepropadají, v některých místech podpůdních podlaží jsou místně odchlípnuté rákosové omítky tam, kde dříve zatékalo. Některé dřevěné sloupy krytých verand/nástupišť jsou v dolní části zpuchřelé.

Velké části přízemí jsou postiženy zemní vlhkostí, izolace není nebo již neplní svou funkci.

Mimo budovy a k ní přilehlých zastřešených nástupišť není předmětem prodeje žádný okolní pozemek, budovu lze obejít jen a pouze po pozemku Správy železnic, s. o., tj. okolo se nacházející dlažbě ostrovního nástupiště. V aktuálním půdorysu není budova celá průchozí z jednoho vchodu, ale více vnějšími vchody z krytých nástupišť a z okolního pozemku ostrovního nástupiště.

3. Nemovitosti citované v odst. 1. tohoto článku této smlouvy této smlouvy budou dále označovány jako „**předmět koupě**“ nebo „**předmět převodu**“.

## II. Projev vůle a kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává a odevzdává ze svého vlastnictví Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, vybavením, přípojkami inženýrských sítí (elektřiny, vodovodu, kanalizace) a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými a umožňuje straně kupující nabýt vlastnické právo k nim, a strana kupující předmětné Nemovitosti spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi, příslušenstvím, vybavením, přípojkami inženýrských sítí (elektřiny, vodovodu, kanalizace) od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví / podílového spoluvlastnictví každý id. 1/2 / společného jmění manželů kupuje a nabude vlastnické právo k nim, a to vše za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši Kč (slovy: korun českých).
2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000080/21, konané dne: , na portálu [www.jrdrazby.cz](http://www.jrdrazby.cz), kdy kupujícímu jako vítězi aukce byl udělen příklep. Tato kupní cena je cenou konečnou.

## III. Úhrada kupní ceny

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena takto:

1. První část kupní ceny ve výši 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) uhradila strana kupující před uzavřením této kupní smlouvy formou aukční jistoty / rezervačního poplatku, na účet Organizátora aukce KOVA Group a.s., IČO: 274 11 672, se sídlem Malátova 633/12, 150 00 , a to dne

bankovním převodem na účet vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu: 115-8345820297/0100, pod VS: , SS: 7458021.

Složený rezervační poplatek se tímto započítává na kupní cenu a v této výši se tato část kupní ceny považuje uzavřením této smlouvy za uhrazenou. Citovaná částka bude mezi organizátorem aukce a stranou prodávající vypořádána po podpisu této smlouvy.

2. Druhou část kupní ceny ve výši Kč (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající z vlastních prostředků, a to složením do advokátní úschovy u Mgr. Petry Hložkové, advokátky se sídlem Praha 8, Kubišova 1303/49, zapsané u ČAK pod ev. č. 8614 (dále jen „advokát“) dle „Svěřenecké smlouvy“, uzavřené mezi stranou prodávající na straně jedné, stranou kupující na straně druhé a advokátem na straně třetí, a to převodem na účet úschovy advokáta vedený UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: /2700, pod variabilním symbolem: , a to nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

Za den složení této části kupní ceny se považuje den, kdy bude uvedená částka připsána na účet úschovy.

## IV. Výplata kupní ceny

Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souladu se Svěřeneckou smlouvou je advokát povinen vyplatit částku uloženou na účtu úschovy ve výši Kč (slovy: korun českých) takto:

1. Částka ve výši Kč (slovy: českých) bude advokátem vyplacena zástavnímu věřiteli Janě Boulové, bankovním převodem na účet uvedený ve Svěřenecké smlouvě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne předložení stranou prodávající či stranou kupující advokátovi této listiny:
  - i. výpisu z katastru nemovitostí vydaného katastrálním úřadem či některým z kontaktních míst veřejné správy nebo vyhotoveného prostřednictvím dálkového přístupu do KN, na němž bude:
  - ii. v části A LV uvedena jako výlučný vlastník Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy strana kupující;
  - iii. v části C LV bude vyznačeno zástavní právo zřízené ve prospěch Jany Boulové a Ing. Petra Nožičky, nebo bude probíhat řízení o jejich zániku;
2. Částka ve výši Kč (slovy: českých) bude advokátem vyplacena zástavnímu věřiteli Ing. Petrovi Nožičkovi, bankovním převodem na účet uvedený ve Svěřenecké smlouvě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne předložení stranou prodávající či stranou kupující advokátovi této listiny:
  - i. výpisu z katastru nemovitostí vydaného katastrálním úřadem či některým z kontaktních míst veřejné správy nebo vyhotoveného prostřednictvím dálkového přístupu do KN, na němž bude:
  - ii. v části A LV uvedena jako výlučný vlastník Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy strana kupující;
  - iii. v části C LV bude vyznačeno zástavní právo zřízené ve prospěch Jany Boulové a Ing. Petra Nožičky, nebo bude probíhat řízení o jejich zániku;
3. Částka ve výši Kč (slovy: českých) bude advokátem vyplacena straně prodávající, bankovním převodem na účet strany prodávající uvedený ve Svěřenecké smlouvě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne předložení stranou prodávající či stranou kupující advokátovi této listiny:
  - i. výpisu z katastru nemovitostí vydaného katastrálním úřadem či některým z kontaktních míst veřejné správy nebo vyhotoveného prostřednictvím dálkového přístupu do KN, na němž bude:
  - ii. v části A LV uvedena jako výlučný vlastník Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy strana kupující;
  - iii. a v ostatních částech příslušného LV nebudou uvedeny žádné poznámky, omezení nebo plomby s výjimkou případných zápisů zahájených z návrhu strany kupující nebo z řízení, ve kterých byla strana kupující účastníkem, a tato nejsou překážkou výplaty peněz z úschovy straně prodávající s výjimkou případného zápisu obnovy katastrálního operátu či pozemkových úprav.

4. V případě, že advokát neobdrží listinu citovanou v čl. IV. odst. 2. této smlouvy ani do pěti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, vrátí dosud uschovanou část kupní ceny z účtu advokátní úschovy zpět na účet/účty, ze kterého/kterých byly finanční prostředky na účet advokátní úschovy poukázány, a to do 5 pracovních dnů od uplynutí lhůty zde uvedené. V takovém případě mají smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit za splnění podmínek dle čl. VIII. odst. 2. To neplatí, pokud smluvní strany písemně změní podmínky výplaty kupní ceny tak, že prodlouží lhůtu pro výplatu uschované částky.

## V. Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že řádně seznámila stranu kupující se stavem Nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy a prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou žádné další závady, které by jí byly známy, než závady uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy.
2. Strana prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou žádné dluhy, ani žádná práva třetích osob, zejména věcná břemena zapsaná či nezapsaná v katastru nemovitostí, služebnosti, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva a ani jiné právní povinnosti a že jí nejsou známy žádné závady na předmětných Nemovitostech, na které by měla stranu kupující zvláště upozornit, vyjma níže uvedených:

### Zástavní práva:

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhu ve výši 1.000.000,- Kč a příslušenství dle smlouvy o zápůjčce ze dne 11.11.2020

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: St. 786

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2020 14:00:00. Zápis proveden dne 04.12.2020. V-9481/2020-611

Pořadí k 12.11.2020 14:00

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhu ve výši 1.100.000,- Kč a příslušenství dle smlouvy o zápůjčce ze dne 11.11.2020

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: St. 786

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2020 14:00:00. Zápis proveden dne 04.12.2020. V-9482/2020-611

Pořadí k 12.11.2020 14:00

### Nájemní smlouvy:

- Taktiq Communications s.r.o., IČ 02517116: Pronájem prostoru na východní stěně podkroví východního křídla pro online kameru, k ní na střeše prostoru na stožárku pro agregát a kabeláž po domě, přístup řešen jen za přítomnosti majitele. Nájemné 1318,90 Kč/měsíc. Nájemní smlouva z 12.10.2016 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 měsíc.
- Leoš Kratochvíl, narozený [redacted]: Pronájem 1 místnosti v JZ bytě 2. patra V traktu jako malířského ateliéru, využívání přístupové trasy a přístup na jedno společné WC s umyvadélkem. Nájemné 500 Kč/měsíc + spotřeba elektřiny. Nájemní smlouva z 28.3.2019 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 2 měsíce od 1. dne měsíce následujícího po podání výpovědi.

- LPS media, s. r. o., IČ 64824314: Pronájem 3 ploch pro reklamu na vnějších stěnách budovy. Nájemné 12100 Kč/jednu plochu/rok. Nájemní smlouva z 22.5.2019 na dobu určitou do 31.5.2022.
  - Jiří Filip, narozený [REDAKCE]: Pronájem 2 místností v S bytě 1. patra V křídla k uložení věcí, využívání přístupové trasy, přístup na jedno společné WC s umyvadélkem a přístup do bývalé restaurace k uložení vozíku. Nájemné 1240 Kč/měsíc. Nájemní smlouva z 18.10.2019 na dobu neurčitou s výpovědní dobou 2 měsíce od 1. dne měsíce následujícího po podání výpovědi.
3. Strana prodávající dále prohlašuje, že nabývací titul k předmětným Nemovitostem je platný, vlastnické právo k Nemovitostem nebylo jakkoli zpochybněno, nejsou jí známy jakékoli skutečnosti, které by mohly zpochybňovat vlastnické právo.
  4. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by probíhal nějaký soudní spor či správní řízení týkající se předmětných Nemovitostí, že v současné době neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahujícím se k předmětným Nemovitostem, že předmětné Nemovitosti nejsou pronajaty vyjma v odst. 2 tohoto článku uvedených nájemních smluv, že na předmětných Nemovitostech nejsou žádné nedoplatky na daních a poplatcích vůči státu, obci, osobám nebo institucím. Strana prodávající prohlašuje, že proti ní není veden výkon rozhodnutí prodejem převáděných Nemovitostí, ani není nařízena exekuce, není zahájeno insolvenční řízení a ani mu nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly. Prodávající prohlašuje, že není v úpadku, ani mu úpadek nehrozí. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že není nijak omezena ve svém právu s předmětnými Nemovitostmi nakládat.
  5. Strana prodávající se zavazuje, že do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této kupní smlouvy, neučiní žádné právní jednání ohledně předmětných Nemovitostí.
  6. Prodávající prohlašuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne předání předmětu koupě straně kupující provede odhlášení adresy svého trvalého pobytu vázaného k Nemovitosti, a případných osob s ní žijících v Nemovitosti, resp. strana prodávající se zavazuje v uvedené lhůtě provést přihlášení k trvalému pobytu na jiné adrese, čímž jí zanikne její stávající trvalý pobyt na adrese Nemovitosti.
  7. Strana prodávající dále prohlašuje, že v předmětu koupě má vedeno své sídlo společnost Oustecké nádraží, s.r.o., IČO: 04518403. Žádný podnikatel zde nemá místo podnikání.

## VI. Prohlášení strany kupující

1. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší žádné námitky.
2. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s faktickým stavem, právním stavem, velmi komplikovaným přístupem motorovými vozidly a technickým stavem předmětných Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy, strana kupující dále prohlašuje, že Nemovitosti nabývá s vědomím, že Nemovitosti můžou trpět vadami technického charakteru a předmětné Nemovitosti v tomto stavu kupuje. Stav Nemovitostí odpovídá jejich stáří, dlouhodobě zanedbané údržbě a běžnému opotřebení.
3. Strana kupující není oprávněna do doby, než příslušný katastrální úřad rozhodne o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy: zcizit, zřídit k nim zástavní práva, s výjimkou zástavního práva, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva ve prospěch úvěřující banky k zajištění úvěru strany kupující, zřídit věcná břemena, služebnosti, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k předmětu koupě jako předmětu smlouvy, zakládat předkupní právo, vkládat předmět koupě do základního kapitálu obchodní korporace, pronajímat, podnájímat, vypůjčovat.

## VII. Upřesnění odpovědnosti za vady

S ohledem na způsob stanovení kupní ceny, tedy formou aukce, a dále s ohledem na informace uvedené v aukční vyhlášce č.j 0745D000080/21, strana prodávající a strana kupující shodně prohlašují, že strana prodávající neodpovídá za jakékoli vady předmětných Nemovitostí nebo jakýchkoli věcí, práv či majetkových hodnot k nim náležejících. Strana kupující ve smyslu ustan. § 1916 občanského zákoníku tímto výslovně prohlašuje, že se předem vzdává práva z vadného plnění, a potvrzuje, že strana prodávající neodpovídá za jakékoli vady předmětu koupě, nebo jakýchkoli věcí, práv či majetkových hodnot k nim náležejících.

## VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Strana prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že k úhradě druhé části kupní ceny nedojde ani po uplynutí 10 dnů po splatnosti druhé části kupní ceny citované v čl. III. odst. 2. této smlouvy a požadovat od strany kupující úhradu smluvní pokuty ve výši 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) se splatností do 10 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě s uvedením bankovního čísla účtu, v jehož prospěch má být částka převedena. Právo na úhradu smluvní pokuty nemá vliv na povinnost strany kupující uhradit straně prodávající vzniklou škodu.

Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že první část kupní ceny ve výši 80 000,00 Kč uhrazená stranou kupující před podpisem této smlouvy dle čl. III. odst. 1. této smlouvy bude započtena na úhradu výše citované smluvní pokuty.

Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

2. Pokud se ukáže některé prohlášení strany prodávající uvedené v čl. V. odst. 1. a odst. 2. této smlouvy podstatným způsobem nepravdivým nebo strana prodávající poruší některý ze závazků uvedených v čl. V. odst. 3. této smlouvy, a zároveň strana prodávající nezjedná nápravu do 60 dnů ode dne, kdy k tomu bude stranou kupující písemně vyzvána, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a požadovat od strany prodávající úhradu smluvní pokuty ve výši 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) se splatností do 10 dnů ode dne uložení výzvy k její úhradě s uvedením bankovního čísla účtu, v jehož prospěch má být částka převedena. Právo na úhradu smluvní pokuty nemá vliv na povinnost strany prodávající uhradit straně kupující vzniklou škodu. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

3. Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší, mimo článku VIII., který zůstává i nadále v platnosti. Zrušení ostatních ustanovení této smlouvy tak nemá vliv na povinnost uhradit smluvní pokutu dle čl. VIII. odst. 1. nebo odst. 2. této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny si bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že odstoupení musí být druhé smluvní straně doručeno. Strany si zasílají písemná oznámení na poslední uvedenou adresu.

## IX. Předání Nemovitostí

1. Strana prodávající se zavazuje předat straně kupující předmětné Nemovitosti ve stavu, v jakém byly stranou kupující prohlédnuty (s přihlédnutím k běžnému opotřebení), a strana kupující se zavazuje předmětné Nemovitosti převzít, a to nejpozději do 10 dnů ode dne povolení a provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, o předání a převzetí předmětných Nemovitostí bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

2. Strana prodávající se zavazuje předat ke dni sepsání předávacího protokolu straně kupující klíče od domu, popř. další nezbytné náležitosti a dokumenty, které má v držení.

3. Smluvní strany se dohodly, že strana kupující od data předání a převzetí Nemovitostí na nich vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka. Veškeré náklady spojené s výkonem těchto práv a povinností nese strana kupující.

4. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na stranu kupující převzetím věci.

5. Okamžikem předání přechází na stranu kupující také veškeré užítky a též veškerá nebezpečí nahodilých zkázy a nahodilého zhoršení věci.
6. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto kupní smlouvou provedou za vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek elektřiny, vody, příp. dalších médií, které spravuje strana prodávající jako vlastník předmětných Nemovitostí, na stranu kupující.

## X.

1. Strana kupující nabude vlastnictví k předmětným Nemovitostem citovaným v čl. I. této smlouvy zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na základě této smlouvy s účinností k okamžiku podání návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí. Do doby vkladu do katastru nemovitostí jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
2. Účastníci této smlouvy se zavazují případné vady návrhu či kupní smlouvy vytknuté katastrálním úřadem odstranit za vzájemné součinnosti bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ke všem předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít nejpozději do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo za stejných podmínek novou kupní smlouvu tak, aby byly vytykané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.
4. Tato ujednání a závazky z nich pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku, které jsou právně vynutitelné.
5. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ve lhůtě šesti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, má kterákoli ze smluvních stran právo od této kupní smlouvy jednostranně odstoupit.

## XI.

1. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu.
2. Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku složení částí kupní ceny citovaných v čl. III. odst. 2 této smlouvy této smlouvy zůstanou všechny stejnopisy této smlouvy, z nichž alespoň jeden stejnopis bude opatřen úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo bude obsahovat prohlášení o pravosti podpisů vyhotovené advokátem, včetně jednoho stejnopisu návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující, v úschově u advokáta.
3. Nejpozději do tří pracovních dnů od úhrady doplatků kupní ceny citovaných v čl. III. odst. 2 této smlouvy na účet úschovy vydá advokát „Kupní smlouvy“ smluvním stranám takto:
  - straně prodávající bude předán jeden stejnopis této smlouvy,
  - straně kupující bude předán jeden stejnopis této smlouvy,
  - jeden stejnopis bude předán organizátorovi aukce – obchodní společnosti KOVA Group a.s.,
  - jeden stejnopis této smlouvy zůstane uložen u advokáta
  - a jeden stejnopis této smlouvy opatřený úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo bude obsahovat prohlášení o pravosti podpisů vyhotovené advokátem spolu s návrhem na vklad vlastnického práva bude advokátem odeslán uvedenému katastrálnímu úřadu doporučenou zásilkou



prostřednictvím držitele licence k provozování poštovních služeb nebo prostřednictvím datovou zprávou.

4. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.

## XII.

1. Tato smlouva, stejně jako vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky, které na daný smluvní vztah dopadají.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ust. § 2132 až § 2157 občanského zákoníku, tedy výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku k této smlouvě a/nebo vedlejších ujednání z důvodu nedodržení formy kdykoli, a to i když již bylo započato s plněním.
3. Bude-li snad některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena platnost jiných ustanovení této smlouvy; smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez zbytečného prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, která se účelu neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
4. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně svéprávní, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla učiněna v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním a tomu na důkaz k ní připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V                      dne

V                      dne

.....  
Prodávající  
Ing. Pavel Prchal  
(úředně ověřený podpis)

.....  
Kupující  
(úředně ověřený podpis)

.....  
Prodávající  
Ing. Ladislav Růžička  
(úředně ověřený podpis)