

Kupní smlouva

číslo 2025/...

Česká pošta, s.p.

se sídlem: Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599
IČO: 47114983
DIČ: CZ47114983
zastoupen: Ing. Miroslavem Štěpánem, generálním ředitelem
zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7565
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.,
č. ú.: 291513120/0300

dále jen „Prodávající“

a

osobní jméno a příjmení/obchodní firma/obec/město/městys

trvale bytem:/se sídlem:/pod adresou:

rodné číslo/IČO:

DIČ:

zastoupen/a:/zastoupeno:

zapsán/a v obchodním rejstříku

bankovní spojení:

.....

..... ,

č. ú.: ... /....

dále jen „Kupující“

dále jednotlivě jako „Smluvní strana“ nebo společně jako „Smluvní strany“ uzavírají v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto Kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“).

1. Předmět Smlouvy

- 1.1 Česká republika je vlastníkem nemovité věci blíže specifikované v odst. 1.2 této Smlouvy. K této nemovité věci vykonává práva a povinnosti vlastníka Prodávající, kterému v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), přísluší právo hospodařit s majetkem České republiky.

- 1.2 Prodávajícímu přísluší právo hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí nacházející se v obci Praha, katastrální území Libeň, evidovanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Katastrální úřad**“) na listu vlastnictví č. 235:
- a) pozemkem parc. č. 3485/1 o výměře 1.213 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba - budova č.p. 260, jiná stavba (tato stavba dále jen „**Budova**“)
- (dále tento pozemek jen „**Pozemek**“; Pozemek a Budova společně dále jen jako „**Předmět koupě**“)
- 1.3 Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě není určeným majetkem státu ve smyslu § 2 odst. 9 zákona o státním podniku.
- 1.4 Předmět koupě je popsán ve znaleckém posudku číslo položky 066009/2024 (u znalce č. 1125-94/2024), vyhotoveného znalcem Milošem Votočkem, ve spolupráci se společností KOPPREA Consulting, s.r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9, IČO: 09283129, ze dne 16.09.2024 (dále jen „**Znalecký posudek**“). Kupující prohlašuje, že mu byl Znalecký posudek Prodávajícím poskytnut s dostatečným časovým předstihem před podpisem této Smlouvy a že se s ním v celém rozsahu seznámil.

2. Prodej Předmětu koupě

- 2.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu Předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajících a Kupující jej tímto od něj kupuje za vzájemně dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. 4 této Smlouvy, nabývá jej do svého vlastnictví, zavazuje se včas a řádně zaplatit kupní cenu v souladu s touto Smlouvou a Předmět koupě převzít. **Předmět koupě je nabýván do společného jmění manželů.**

3. Prohlášení Smluvních stran

- 3.1 Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s Předmětem koupě nakládat.
- 3.2 Prodávající tímto prohlašuje, že s výhradou odst. 3.3 a 3.4 této Smlouvy Předmět koupě není zatížen právy třetích osob, zejména nájemním právem a že taková práva třetím osobám před uzavřením této Smlouvy nezřídil a do doby provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího nezřídí, a to s výjimkou nájemních práv, o kterých byl Kupující Prodávajícím informován. Ustanovení odst. 3.3 a 3.4 Smlouvy není tímto prohlášením Prodávajícího dotčeno.
- Pro úplnost Prodávající upozorňuje Kupujícího na skutečnost, že s ohledem na problematiku evidence zákonných věcných břemen a data faktického umístění zařízení do/na Předmětu koupě by mohlo dojít k potenciální překlasifikaci nájemní smlouvy (viz odst. 3.2. Smlouvy) na zákonné věcné břemeno, popř. ke konstatování existence zákonného břemene a souběžné existence nájemní smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že případné věcné břemeno vyplývající z právních předpisů vzniklé právní překlasifikaci nájemního vztahu vztahujícího se k Předmětu koupě není právní vadou Předmětu koupě, a Kupující se pro tento případ výslovně vzdává práva z vadného plnění.
- 3.3 Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy na Předmětu koupě nevážnou žádná věcná břemena vyjma případných věcných břemen, která vyplývají z právních předpisů (zákonná věcná břemena) a vyjma věcných břemen uvedených na Listu vlastnictví č. 235 ke dni uzavření této Smlouvy, a to v rozsahu vztahujícího se k Předmětu koupě.

- 3.4 Kupující prohlašuje, že mu Prodávající veškeré (nájemní) smlouvy vztahující se k Předmětu převodu poskytl před uzavřením této Smlouvy a že se s nimi řádně seznámil.
- 3.5 Prodávající tímto Kupujícího upozorňuje na skutečnost, že přístup na pozemek parc.č. 3485/2 v k.ú. Libeň, který je ve vlastnictví třetí osoby, je možný pouze přes Předmět koupě. Předmět koupě (resp. jeho část) je touto třetí osobou dlouhodobě fakticky užíván jako přístup k pozemku parc.č. 3485/2 v k.ú. Libeň v jeho vlastnictví, avšak bez formálního právního titulu, který by Prodávajícího k užívání tohoto přístupu (této části pozemku) opravňoval (tzn. přístup k pozemku parc.č. 3485/2 v k.ú. Libeň přes Předmět koupě není formálně právně upraven). Formální úprava přístupu k pozemku parc.č. 3485/2 v k.ú. Libeň je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním; veškeré náklady vzniklé v této souvislosti jdou k tíži Kupujícího.
- 3.6 Prodávající dále Kupujícího upozorňuje na skutečnost, že se v 1. PP Budovy stojící na Pozemku, nalézá nezkolaudovaný prostor, konkrétně místnosti 034, 036, 037, 040 a 041 (bývalý kryt civilní obrany), který byl vyřazen ze seznamu stálých úkrytů civilní obrany. Rekolaudace prostor, tak aby byly v souladu s faktickým užíváním, je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující podpisem této Smlouvy prohlašuje, že byl s touto skutečností a plánkem znázorňující umístění bývalého krytu civilní obrany seznámen a bere ho na vědomí. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním; veškeré náklady vzniklé v této souvislosti jdou k tíži Kupujícího.
- 3.7 Prodávající dále upozorňuje Kupujícího na nesoulad mezi skutečným užíváním Předmětu koupě a kolaudačním rozhodnutím vztahujícím se k Předmětu koupě. Rekolaudace prostor, popř. budovy tak, aby byly v souladu s jejich faktickým užíváním, je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující se dále v této souvislosti výslovně vzdává práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude v této souvislosti po Prodávajícím požadovat žádné nároky, náhrady či jakákoliv jiná finanční plnění či slevy, které by mu mohly v této souvislosti kdykoliv v budoucnu vzniknout. Výše uvedená skutečnost je již zohledněna v Kupní ceně. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním; veškeré náklady vzniklé v této souvislosti (rekolaudací Předmětu koupě) jdou k tíži Kupujícího.
- 3.8 Prodávající dále upozorňuje Kupujícího na skutečnost, že nedisponuje ověřenou projektovou dokumentací, resp. další dokumentací, pasportem, rozhodnutím, osvědčením, souhlasy a doklady týkajících se Předmětu koupě, jejíž uchování vlastníkoví stavby ukládá § 167 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Kupující podpisem této Smlouvy bere tuto skutečnost na vědomí. Kupující se dále v této souvislosti výslovně vzdává práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude v této souvislosti po Prodávajícím požadovat žádné nároky, náhrady či jakákoliv jiná finanční plnění či slevy, které by mu mohly v této souvislosti kdykoliv v budoucnu vzniknout. Výše uvedená skutečnost je již zohledněna v Kupní ceně. Splnění výše uvedené zákonné povinnosti je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním.
- 3.9 Kupující prohlašuje, že se v celém jeho rozsahu seznámil s vyjádřením Ing. Martina Žemličky ze dne 15.8.2024 ve věci obvodu Budovy ve vztahu k jejímu zákresu v katastru nemovitostí. Kupujícímu byl tento dokument ze strany Prodávajícího poskytnut v rámci zveřejnění záměru prodeje.
- 3.10 Prodávající Kupujícího dále upozorňuje na možnost přesahu budovy č.p. 266, jež je součástí pozemku parc.č. 3485/2 v k.ú. Libeň, obec Praha, a jež ve vlastnictví třetí osoby, na Předmět koupě. Tento případný přesah není formálně právně upraven, tj. neexistuje právní titul pro to, aby se část budovy č.p. 266, jež je součástí pozemku parc.č. 3485/2 v k.ú. Libeň, obec Praha, nacházela na Předmětu nájmu, ani tato skutečnost není zapsána v katastru nemovitostí. Formální úprava případného přesahu budovy č.p. 266, jež je součástí pozemku parc.č. 3485/2 v k.ú.

Libeň, je od okamžiku uzavření této Smlouvy již plně v gesci Kupujícího. Kupující je s tímto postupem srozuměn a souhlasí s ním; veškeré náklady vzniklé v této souvislosti jdou k tíži Kupujícího.

- 3.11 Kupující prohlašuje, že je s právy třetích osob váznoucími na Předmětu koupě a právy a povinnostmi z nich vyplývajících srozuměn.
- 3.12 Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám právní i faktický stav Předmětu koupě a že si Předmět koupě před podepsáním této Smlouvy prohlédl a neshledal na něm žádné nedostatky či vady, na něž by nebyl Prodávajícím upozorněn, a že stav Předmětu koupě (včetně jeho stavebně-technického stavu stavby, jež je součástí Předmětu koupě, který odpovídá stáří a opotřebení stavby, jež je součástí Předmětu koupě) je již zohledněn v Kupní ceně. Proto Prodávající neposkytuje Kupujícímu žádnou záruku za jakost ani faktický stav Předmětu koupě, ani nebude odpovědný za žádné vady Předmětu koupě, nebo újmu, která by v důsledku stáří Předmětu koupě mohla Kupujícímu vzniknout, a Kupující ani nebude z těchto důvodů oprávněn požadovat jakoukoliv slevu z Kupní ceny, a nebude oprávněn od této Smlouvy odstoupit, vypovědět ji, nebo jinak ukončit; pro vyloučení pochyb Smluvní strany sjednávají, že se Kupující veškerých těchto nároků z vadného plnění, pokud by kdykoliv v budoucnu vnikly, výslovně vzdává. Ustanovení odst. 3.13 až 3.16 této Smlouvy tímto není dotčeno.
- 3.13 V případě, že Kupující Prodávajícímu do 1 (jednoho) roku od uzavření této Smlouvy doručí písemný návrh kompenzace za podrobně specifikované právní vady Předmětu koupě, které Kupujícímu nebyly a nemohly být před uzavřením této Smlouvy známy zejména na základě odst. 3.2 až 3.10 této Smlouvy, dalších podkladů poskytnutých Prodávajícím v souvislosti s Předmětem koupě, prohlídky Předmětu koupě nebo technického nebo právního due diligence (bez ohledu na to, zda byla provedena) (dále jen „**Právní vady**“), zavazuje se Prodávající pro tento případ uhradit Kupujícímu kompenzaci odpovídající plné výši nákladů na odstranění takových Právních vad, která bude odsouhlasena mezi Kupujícím a Prodávajícím do 15 dnů po doručení Prodávajícímu návrhu kompenzace ze strany Kupujícího. Neodsouhlasí-li si Kupující a Prodávající písemně výši kompenzace do 15 dnů po doručení Prodávajícímu návrhu kompenzace ze strany Kupujícího nebo v jiném termínu, na němž se výslovně dohodnou, výše těchto nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným Prodávajícím. Prodávající se výslovně zavazuje k úhradě kompenzace za takové Právní vady. V případě, že dojde ke znaleckému určování výše kompenzace dle předchozí věty, zavazuje se Prodávající uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem (avšak s limitem podle odst. 3.14 této Smlouvy).
- 3.14 V případě, že Kupující Prodávajícímu do 1 (jednoho) roku od uzavření této Smlouvy doručí písemný návrh kompenzace za podrobně specifikované skryté faktické vady Předmětu koupě, které Kupujícímu nebyly a nemohly být před uzavřením této Smlouvy známy zejména na základě této Smlouvy, dalších podkladů poskytnutých Prodávajícím v souvislosti s Předmětem koupě, prohlídky Předmětu koupě nebo technického nebo právního due diligence (bez ohledu na to, zda byla provedena) (dále jen „**Skryté vady**“), jejíž výše bude odpovídat:
- a) v případě, že se na odstranění Skrytých vad uplatní zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZVZ**“): odměně za odstranění těchto Skrytých vad podle vítězné nabídky uchazeče zadávacího řízení na odstranění těchto Skrytých vad konaného Kupujícím v souladu se ZVZ. Výběrové řízení pro zakázku na odstranění Skrytých vad v takovém případě Kupující realizuje na základě zadávací dokumentace připravené Kupujícím a schválené Prodávajícím. Pokud do 60 dnů od doručení návrhu zadávací dokumentace se Prodávající k návrhu zadávací dokumentace nevyjádří, uplynutím uvedené lhůty se zadávací dokumentace považuje za schválenou ze strany Prodávajícího. Připomínky Kupující zapracuje do zadávací dokumentace a tuto novou verzi zadávací dokumentace předloží Kupující ke schválení. Ustanovení tohoto článku ohledně schvalování zadávací dokumentace se aplikují i na tuto upravenou verzi

zadávací dokumentace. Výslovně se uvádí, že nemusí být konáno jen jedno společné výběrové řízení pro odstranění všech Skrytých vad, Kupující je oprávněn toto plnění rozdělit dle svého uvážení na více výběrových řízení. Nebude-li výše nákladů na odstranění Skrytých vad určena postupem popsáním výše v tomto písm. (a) ani do 18 měsíců od uzavření této Smlouvy, a Strany se nedohodnou na prodloužení této lhůty, výše těchto (zbývajících) nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným Prodávajícím. Prodávající se výslovně zavazuje k úhradě kompenzace za Skryté vady. V případě, že dojde ke znaleckému určování výše kompenzace dle předchozí věty, zavazuje se Prodávající uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem (avšak s limitem podle odst. 3.14 této Smlouvy).

- b) v případě, že se na odstranění Skrytých vad neuplatní ZVZ: odměně za odstranění těchto Skrytých vad podle příslušné smlouvy o dílo uzavřené mezi dodavatelem a Kupujícím na odstranění těchto Skrytých vad. Smlouva o dílo ohledně odstranění těchto Skrytých vad se uzavře v podobě schválené Prodávajícím. Pokud do 60 dnů od doručení návrhu podpisové verze smlouvy o dílo se Prodávající k návrhu smlouvy o dílo nevyjádří, uplynutím uvedené lhůty se smlouva o dílo považuje za schválenou ze strany Prodávajícího. Připomínky Prodávajícího Kupující zpracuje do smlouvy o dílo a tuto novou verzi smlouvy o dílo předloží Kupující ke schválení. Ustanovení tohoto článku ohledně schvalování smlouvy o dílo se aplikují i na tuto upravenou verzi smlouvy o dílo. Výslovně se uvádí, že nemusí být uzavřena jen jedna smlouva o dílo pro odstranění všech Skrytých vad, Kupující je oprávněn toto plnění rozdělit dle svého uvážení na více smluv o dílo. Nebude-li výše nákladů na odstranění Skrytých vad určena postupem popsáním výše v tomto písm. (b) ani do 18 měsíců od uzavření této Smlouvy, a Strany se nedohodnou na prodloužení této lhůty, výše těchto (zbývajících) nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným Prodávajícím. Prodávající se výslovně zavazuje k úhradě kompenzace za Skryté vady. V případě, že dojde ke znaleckému určování výše kompenzace dle předchozí věty, zavazuje se Prodávající uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem (avšak s limitem podle odst. 3.14 této Smlouvy).
- 3.15 Kupující se ve smyslu § 980 až § 986 občanského zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, ve kterém je Předmět koupě zapsán, a nevznáší proti němu žádné námitky.
- 3.16 Platí, že kompenzace podle odst. 3.13 a odst. 3.14 této Smlouvy jsou jedinými nároky Kupujícího z vadného plnění vůči Prodávajícímu za Předmět koupě, přičemž maximální výše součtu veškeré kompenzace podle odst. 3.13 a odst. 3.14 této Smlouvy kumulativně za všechny Právní vady a Skryté vady činí 5 % z Kupní ceny. Pro vyloučení pochybností se Kupující dle § 1916 odst. 2 občanského zákoníku výslovně vzdává všech svých potenciálních nároků z vadného plnění týkajícího se či souvisejícího s převodem Předmětu koupě, které by kdykoliv v budoucnu mohly vzniknout, kromě nároků podle odst. 3.13 a odst. 3.14 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající současně neodpovídá Kupujícímu za jakoukoli újmu, která by mu mohla na základě případných vad Předmětu koupě kdykoliv v budoucnu vzniknout. Smluvní strany vylučují uplatnění veškerých dispozitivních ustanovení občanského zákoníku, která upravují odpovědnost prodávajícího za vadné plnění či záruku za jakost.

variantní ustanovení, které Prodávající přizpůsobí, případně vypustí v návaznosti na konkrétní okolnosti na straně Kupujícího:

- 3.17 Kupující prohlašuje, že [má na základě smlouvy o manželském majetkovém režimu ve formě veřejné listiny upravené společné jmění a je na základě této smlouvy o manželském majetkovém režimu oprávněn nabýt Předmět koupě do výlučného vlastnictví a nikoli do společného jmění / má na základě rozhodnutí soudu [zúžené/zrušené] společné jmění a je oprávněn nabýt Předmět koupě do výlučného vlastnictví a nikoli do společného jmění / předložil Prodávajícímu prohlášení druhého manžela (s úředně ověřeným podpisem), že ke koupi Předmětu koupě budou použity výhradně prostředky z výlučného vlastnictví Kupujícího a nikoli prostředky ze společného jmění / předložil Prodávajícímu souhlas druhého manžela (s úředně ověřeným podpisem) s použitím prostředků ve společném jmění pro účely podnikání v souladu s § 715 občanského zákoníku].
- 3.18 Kupující dále prohlašuje, že následující skutečnosti, prohlášení a záruky jsou ke dni uzavření této Smlouvy pravdivé a že budou pravdivé i ke dni podání návrhu na vklad dle této Smlouvy do katastru nemovitostí:
- a) *Varianta Kupující je obchodní společnost (u zahraniční společnosti bude případně přizpůsobeno):* Kupující je společností řádně založenou a existující podle práva České republiky; zápis údajů v obchodním rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy týkající se Kupujícího odpovídá skutečnému stavu k okamžiku uzavření této Smlouvy;
 - b) *Varianta Kupující je obchodní společnost (u zahraniční společnosti bude případně přizpůsobeno):* nebylo učiněno žádné rozhodnutí o likvidaci či zrušení Kupujícího a nebyla svolána valná hromada či jiné obdobné jednání, na kterém by takové rozhodnutí bylo navrhováno;
 - c) Kupující je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní stanovené;
 - d) podpis této Smlouvy a plnění povinností v ní stanovených nejsou ani se nestanou porušením jakékoliv dohody, jejíž je Kupující stranou;
 - e) Kupující není v úpadku a zároveň si není vědom, že by proti němu bylo zahájeno insolvenční řízení nebo že by zahájení takového řízení hrozilo nebo že by proti němu byl podán návrh na zahájení takového řízení;
 - f) Kupující si není vědom, že vůči němu, resp. jeho majetku bylo zahájeno jakékoli vykonávací či jiné obdobné řízení a zahájení žádného takového řízení nehrozí;
 - g) Kupující uzavírá tuto Smlouvu s vědomím všech skutečností a informací zpřístupněných mu v souvislosti s Předmětem koupě před uzavřením Smlouvy a informací zjištěných či zjištělných při fyzické prohlídce Předmětu koupě.
- 3.19 Kupující se zavazuje, že odškodní Prodávajícího a uhradí všechny škody, které vzniknou Prodávajícímu z důvodu nebo v souvislosti s tím, že se jakákoliv skutečnost, prohlášení či záruka Kupujícího uvedená v odst. 3.17 a 3.18 Smlouvy po uzavření této Smlouvy ukáže být nepravdivá.
- 3.20 Prodávající prohlašuje, že následující skutečnosti, prohlášení a záruky jsou ke dni uzavření této Smlouvy pravdivé a že budou pravdivé i ke dni podání návrhu na vklad dle této Smlouvy do katastru nemovitostí:
- a) Prodávající je státním podnikem řádně existujícím podle práva České republiky;
 - b) nebylo učiněno žádné rozhodnutí o likvidaci či zrušení Prodávajícího;
 - c) Prodávající je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní stanovené; a

- d) podpis této Smlouvy a plnění povinností v ní stanovených nejsou ani se nestanou porušením jakékoliv dohody, jejíž je Prodávající stranou.

4. Cenová a platební ujednání

- 4.1 Kupní cena za převod vlastnického práva k **Předmětu koupě** se sjednává ve výši [] Kč (slovy: [] korun českých) bez DPH (dále jen „**Kupní cena**“). Převod vlastnického práva k Předmětu koupě je osvobozen od DPH v souladu s ustanovením § 56 zákona o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“).
- 4.2 Kupující složil před podpisem této Smlouvy na účet Prodávajícího kauci ve výši **5.000.000,- Kč** (slovy: pět milionů korun českých) (dále jen „**Kauce**“).
- 4.3 V této souvislosti Kupující prohlašuje, že Předmět koupě kupuje za účelem získání stávající Budovy, resp. staveb jež je/jsou součástí Předmětu koupě a kterou/teré Kupující zachová a bude využívat spolu s kupovaným pozemkem, který bude nadále tvořit s předmětnou Budovou/stavbami jeden funkční celek. Účelem koupě není získání pozemku se stavbou, která bude určena k demolici, a ani není předpokládáno využití pozemku se stavbou pro novou výstavbu, tj. jako stavebního pozemku. V případě, že uvedené prohlášení není pravdivé, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu škodu vzniklou doměřením DPH s navazujícím příslušenstvím daně.
- 4.4 Smluvní strany se dohodly na úhradě Kupní ceny a nákladů spojených s prodejem Předmětu koupě následovně:
- 4.4.1 **Varianta pro úhradu Kupní ceny přímo na účet Prodávajícího:** Kupující uhradil celou Kupní cenu za převod vlastnického práva k Předmětu koupě [poníženou o částku odpovídající výši Kauce], tj. částku ve výši Kč (slovy: korun českých) Kč, před uzavřením této Smlouvy na účet Prodávajícího č. **291513120/0300** vedený u Československé obchodní banky, a.s., pod variabilním symbolem ..., což Prodávající podpisem této Smlouvy stvrzuje.
- 4.4.2 **Varianta pro úhradu Kupní ceny prostřednictvím úschovy:** Kupující je povinen uhradit Kupní cenu za převod vlastnického práva k Předmětu koupě [poníženou o částku odpovídající výši Kauce], tj. částku ve výši ... Kč (slovy: korun českých) Kč (dále jen „**Depozitum**“), prostřednictvím úschovy (dále jen „**Úschova**“) zřízené na základě samostatné smlouvy o úschově, která byla uzavřena společně s touto Smlouvou mezi Smluvními stranami a schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“).
- 4.4.5 Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem připsání částky odpovídající Kupní ceně [ponížené o částku odpovídající výši Kauce] na účet Prodávajícího č. **291513120/0300** vedený u Československé obchodní banky, a.s., pod variabilním symbolem [•].
- 4.5 Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu, nad rámec sjednané Kupní ceny za převod Předmětu koupě, náklady spojené s prodejem Předmětu koupě ve výši **58.265,- včetně DPH** na základě daňového dokladu, který Prodávající vystaví nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů od uzavření Smlouvy, a to v termínu splatnosti čtrnáct (14) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu na účet Prodávajícího č. **291513120/0300**, vedený u Československé obchodní banky, a. s., pod variabilním symbolem [].
- 4.6 Kupující nemá právo na slevu z Kupní ceny ani jakoukoliv jinou formu kompenzace, nemá-li Pozemek, který je předmětem koupě, výměru uvedenou v odst. 1.2 Smlouvy, nebo kterýkoliv z prostor v Budově výměru uvedenou ve Znaleckém posudku nebo v nájemních smlouvách uzavřených ohledně částí Předmětu koupě.
- 4.7 Kupující prohlašuje, že finanční prostředky na úhradu Kupní ceny nezískal nezákonným způsobem, nepocházejí z trestné činnosti ani nebyly získány prostřednictvím či v souvislosti

s legalizací výnosů z trestné činnosti nebo financováním terorismu ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by se toto prohlášení Kupujícího ukázalo jako nepravdivé, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy od počátku odstoupit.

- 4.8 Kupující prohlašuje, že se na jeho osobu nevztahují mezinárodní sankce vůči Rusku a Bělorusku v souvislosti s agresí na území Ukrajiny dle nařízení Rady (EU) č. 269/2014, nařízení Rady (EU) č. 208/2014 a nařízení Rady (ES) č. 765/2006 (individuální finanční sankce – podrobnosti k těmto opatřením jsou dostupné na webu Finančního analytického úřadu. Kupující zejména prohlašuje, že on, ani jeho příímí či nepřímí vlastníci nejsou ruským nebo běloruským státním příslušníkem ani právnickou osobou, subjektem či orgánem s pobytem, resp. sídlem v Rusku či Bělorusku, jehož jméno nebo název je uveden na sankčních seznamech EU. Pokud by se toto prohlášení Kupujícího ukázalo jako nepravdivé, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy od počátku odstoupit, tj. s účinky ex tunc.

- 4.9 *Variantu s úhradou Kupní ceny prostřednictvím úschovy:* Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit s účinky ex tunc v případě, kdy:

- 4.9.1 Kupující neuhradí Depozitum na účet Úschovy v plné výši ve lhůtě uvedené ve Smlouvě o úschově; nebo
- 4.9.2 nebudou splněny podmínky pro výplatu Depozita z Úschovy na účet Prodávajícího dle Smlouvy o úschově.

5. Vklad do katastru nemovitostí

- 5.1 Vlastnické právo k Předmětu koupě Kupující nabývá vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.2 Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě podá [Prodávající / Schovatel v souladu se Smlouvou o úschově], a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů [varianta bez zveřejnění v RS: ode dne uzavření této Smlouvy/varianta zveřejnění v RS: ode dne zveřejnění této Smlouvy v registru smluv ve smyslu odst. 7.10 této Smlouvy], nikoli však dříve, než dojde:
- a) k úhradě Kupní ceny podle bodu 4.4.1 této Smlouvy a nákladů spojených s prodejem Předmětu koupě podle bodu 4.5 této Smlouvy;
- 5.3 Správní poplatek za provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Prodávající; tím není dotčena povinnost Kupujícího k úhradě nákladů spojených s prodejem Předmětu koupě Prodávajícímu podle bodu 4.5 Smlouvy.
- 5.4 Smluvní strany se zavazují, že pokud Katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění závad či doplnění příloh návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, že tyto ve stanovené lhůtě odstraní a přílohy doplní. Bude-li přes úsilí Smluvních stran řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí pravomocně zastaveno, nebo Katastrální úřad pravomocně zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, ujednávají tímto Smluvní strany výslovně, že do šedesáti (60) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, uzavřou ohledně Předmětu koupě novou kupní smlouvu za shodnou kupní cenu a shodných podmínek uvedených v této Smlouvě, jejíž znění bude plně odpovídat znění této Smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny vady a nedostatky, a ve které budou odstraněny všechny vytčené vady a nedostatky (dále jen „Nová smlouva“) a současně s ní také novou nájemní smlouvou, jejíž znění bude plně odpovídat znění Nájemní smlouvy (dále jen „Nová nájemní smlouva“). Smluvní strany podle Nové smlouvy předloží nový návrh na vklad

vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu k zahájení řízení. Ustanovení tohoto odst. 5.5 Smlouvy je oddělitelné od ostatních ujednání této Smlouvy a má povahu smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku. Každá Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy a Nové nájemní smlouvy tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy a Nové nájemní smlouvy ve lhůtě čtyřiceti pěti (45) kalendářních dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana musí Novou smlouvu a Novou nájemní smlouvu uzavřít nejpozději do čtyřiceti pěti (45) kalendářních dnů od doručení výzvy.

- 5.5 Pokud do šedesáti (60) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí nebude mezi Smluvními stranami nikoliv z důvodu zavinění Prodávajícího uzavřena Nová smlouva, kterou by se převáděl Předmět koupě do vlastnictví Kupujícího za sjednanou Kupní cenu, je Prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy s účinky ex tunc, přičemž v takovém případě je Prodávající povinen zejména bezodkladně vrátit Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu. V případě, že do šedesáti (60) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí nebude mezi Smluvními stranami z důvodu porušení smluvní povinnosti Kupujícího uzavřena Nová smlouva, kterou by se převáděl Předmět koupě do vlastnictví Kupujícího za sjednanou Kupní cenu a Prodávající odstoupí od této Smlouvy podle předchozí věty, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za takové porušení smluvní povinnosti Kupujícího. Smluvní pokuta je splatná do deseti (10) dnů od doručení výzvy Kupujícímu k její úhradě. Prodávající je oprávněn na základě písemného oznámení doručeného Kupujícímu jednostranně započíst pohledávku Prodávajícího za Kupující na úhradu smluvní pokuty (ať už splatné nebo nesplatné) proti Kupní ceně. Nárokem na úhradu smluvní pokuty dle tohoto odstavce není dotčeno právo Prodávajícího požadovat náhradu újmy v plné výši.
- 5.6 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit s účinky ex tunc v případě, kdy vklad vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího nebude proveden nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.

6. Předání a převzetí Předmětu koupě

- 6.1 Prodávající je povinen s výjimkou uvedenou v odst. 6.9 této Smlouvy, s výjimkou prostor pronajatých na základě nájemních smluv uzavřených ve vztahu k Předmětu nájmu, Předmět koupě vyklidit a v předem ujednané době, nejpozději však do patnácti (15) pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, předat Kupujícímu. Kupující je povinen Předmět koupě převzít. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
- 6.2 Nebezpečí škody na Předmětu koupě přechází na Kupujícího ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího. Do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího nese nebezpečí škody na Předmětu koupě Prodávající. Plody a užitky Předmětu koupě náleží Kupujícímu ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího.
- 6.3 Ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího do předání Předmětu koupě Kupujícímu je Prodávající povinen opatrovat Předmět koupě s řádnou péčí tak, aby na Předmětu koupě nevznikla škoda. Kupující uhradí Prodávajícímu nezbytné

- náklady, které na Předmět koupě (s výhradou části Předmětu koupě pronajaté na základě Nájemní smlouvy Prodávajícímu) při jejím opatrování v době od přechodu nebezpečí škody na Kupujícího do předání Předmětu koupě Kupujícímu vynaložil. Prodávající je povinen neprodleně informovat Kupujícího o hrozící nebo vzniklé škodě na Předmětu koupě. Pokud se s Kupujícím nedohodne jinak, je Prodávající povinen (i) v případě hrozící škody učinit nezbytné opatření k jejímu odvrácení, (ii) v případě vzniku škody učinit nezbytné opatření k zamezení vzniku další škody. Kupující uhradí Prodávajícímu účelně vynaložené náklady na odstranění vzniklé škody nebo odvrácení hrozící škody na Předmětu koupě.
- 6.4 V případě, že byt' část Předmětu koupě je pronajata a ke skončení nájmu dojde přede dnem provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího, předmět nájmu od nájemce převezme Prodávající. K převzetí přizve v dostatečné lhůtě předem Kupujícího, který je povinen poskytnout potřebnou součinnost.
- 6.5 Nejpozději při podpisu této Smlouvy dojde k předání originálu nebo ověřené kopie průkazu energetické náročnosti budovy v souladu s § 7a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Průkaz energetické náročnosti budovy**“).
- 6.6 V případě, že byt' část Předmětu koupě je pronajata, nájemné splatné do dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy náleží Prodávajícímu. Nájemné splatné ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy náleží Kupujícímu. Výše nájemného náležejícího Kupujícímu a způsob vč. lhůty pro jeho vypořádání, budou uvedeny v předávacím protokolu. Byla-li dle stávajících nájemních vztahů sjednána a složena kauce, dojde k jejímu vypořádání mezi Smluvními stranami (bez příslušenství) nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne provedení vyúčtování po jeho předložení příslušnými dodavateli předmětných služeb. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn před vypořádáním kauce si započíst, co mu nájemce případně z nájemního vztahu dluží. O tom, co si Prodávající z nájemního vztahu započel a o výši zůstatku kauce po započtení, bude Prodávající Kupujícího informovat nejpozději do šedesáti dnů. Současně s poskytnutím informace dle předcházející věty zašle Prodávající Kupujícímu i částku odpovídající zůstatku kauce bez příslušenství po provedení započtení ve smyslu tohoto odstavce Smlouvy (tj. v případě provedení započtení v celé výši složené kauce Prodávající z titulu vypořádání kauce žádnou částku Kupujícímu nezasílá).
- 6.7 V případě úhrady služeb souvisejících s nájemními vztahy uvedenými v odst. 6.6 Smlouvy provede Prodávající vyúčtování zálohových plateb i za období ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do dne předání Předmětu koupě Kupujícímu, které byly uhrazeny nájemcem/nájemci Prodávajícímu, přímo nájemci/nájemcům.
- 6.8 Paušální platby na služby související s nájemními vztahy uvedenými v odst. 6.6 Smlouvy uhrazené nájemcem Prodávajícímu za období ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do dne předání Předmětu koupě Kupujícímu, náleží Prodávajícímu.
- 6.9 Smluvní strany se dohodly, že Kupující po nabytí vlastnického práva k Předmětu koupě pronajme část Předmětu koupě Prodávajícímu. Kupující jako pronajímatel a Prodávající jako nájemce za tímto účelem uzavřeli, případně uzavřou samostatnou smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem je přenechání části Předmětu koupě, specifikované v Nájemní smlouvě, do pronájmu Prodávajícímu počínaje dnem nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. Smluvní strany se v Nájemní smlouvě dohodly, že Nájemní smlouva zanikne v případě, že Kupující nenabude vlastnické právo k Předmětu koupě dle této Smlouvy ve lhůtě

stanovené v Nájemní smlouvě. S ohledem na uzavření Nájemní smlouvy se Smluvní strany dohodly, že Prodávající není povinen vyklidit a předat Kupujícímu část Předmětu koupě, která bude Prodávajícímu pronajata dle Nájemní smlouvy.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 557, § 1793, § 2093, § 2098, § 2106 odst. 1 písm. a) a písm. d), § 2108 a § 2119 občanského zákoníku se pro tuto Smlouvu nepoužijí do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Prodávající a Kupující na sebe dále přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své smluvní vztahy založené touto Smlouvou.
- 7.3 Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými v listinné podobě oběma Smluvními stranami.
- 7.4 Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, zdánlivé, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 7.5 Smluvní strany tímto výslovně vylučují všechna dispozitivní zákonná ustanovení, která by jinak mohla zakládat právo kterékoli ze Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy, zejména § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 a § 2003 Občanského zákoníku. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna tuto Smlouvu ukončit (ať již výpovědí či odstoupením) jinak, než je výslovně stanoveno v této Smlouvě.
- 7.6 Smluvní strany tímto výslovně vylučují všechna dispozitivní zákonná ustanovení, která by jinak mohla zakládat právo kterékoli ze Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy, zejména § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 a § 2003 Občanského zákoníku. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna tuto Smlouvu ukončit (ať již výpovědí či odstoupením) jinak, než je výslovně stanoveno v této Smlouvě.
- 7.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (slovy: třech) stejnopisech s platností originálu, z nichž Kupující obdrží 1 (slovy: jeden) stejnopis, Prodávající 2 (slovy: dva) stejnopisy, z čehož 1 (slovy: jeden) stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro Katastrální úřad [a bude předán Schovateli bezprostředně po uzavření Smlouvy].
- 7.8 Kupující prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Kupující dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Prodávajícího s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy zpřístupněn třetím stranám.
- 7.9 Podpisem této Smlouvy Kupující bere na vědomí, že Prodávající bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Kupujícího uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Kupujícím v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem splnění předmětu této Smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je splnění Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Prodávající bude osobní údaje Kupujícího zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Kupující je

povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související se splněním této Smlouvy Prodávajícímu předává.

V případě, že má k Předmětu koupě třetí osoba nájemní či jiná užívací práva, je Prodávající oprávněn předat osobní údaje Kupujícího této třetí osobě. Účelem takového zpracování osobních údajů je oprávněný zájem třetí strany. Pokud s jakýmkoli zpracováním uvedeným v tomto odstavci Kupující jako subjekt údajů nesouhlasí, má právo proti takovému zpracování podat námitku.

Kupující bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne na webových stránkách Prodávajícího <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

Varianta pro případ KS uzavírané správníkou osobou nebo územním samosprávným celkem, resp. hlavním městem Prahou

- 7.10 **Varianta I (nepodléhá uveřejnění v RS):** Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že na tuto Smlouvu se ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 písm. **[•]** zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nevztahuje povinnost zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle uvedeného zákona.

Varianta II (podléhá uveřejnění v RS): Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Dle dohody Smluvních stran zajistí odeslání této Smlouvy správci registru smluv Prodávající. Prodávající je oprávněn před odesláním Smlouvy správci registru smluv ve Smlouvě znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle zákona o registru smluv. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv.

- 7.10 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

- 7.11 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Doložka ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích **)

Kupní smlouva – pozemek parc. č. [●] v k.ú. [●]

SCHVÁLENO ORGÁNEM OBCE: [●]

DATUM A JEDNACÍ ČÍSLO: usnesení [●]

V Praze dne: _____

V Praze dne: _____

Ing. Miroslav Štěpán
generální ředitel
Česká pošta, s.p.

Jméno Příjmení
funkce*)**
název*)**

V Praze dne: _____

Ing. Mgr. Ondřej Škorpil, MBA
ředitel divize sdílené služby
Česká pošta, s.p.