



3306/HJC/2021-HJCM
Čj.: UZSVM/HJC/3004/2021-HJCM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná JUDr. Michal Votřel, MPA, ředitel Územního pracoviště Hradec Králové,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
(dále jen „prodávající“)

a

FF Property II s.r.o.

se sídlem Roháčova 188/37, Žizkov, 130 00 Praha 3,
zastoupená Petrem Laurinem, jednatelem,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 321390
IČO: 08580677
(dále jen „kupující“)

uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

KUPNÍ SMLOUVU

č.j. UZSVM/HJC/3004/2021-HJCM

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

- **spoluvlastnický podíl o velikosti ½ k pozemku stavební parcela číslo 276**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba: **Vysoké Veselí, č.p. 281, rod. dům**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 276
- **spoluvlastnický podíl o velikosti ½ k pozemku stavební parcela číslo 377**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 289
- **spoluvlastnický podíl o velikosti ½ k pozemku pozemková parcela číslo 179/18**, druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond

zapsaného na listu vlastnictví č. 548 v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Vysoké Veselí, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Jičín,

včetně spoluvlastnických podílů o velikosti ½ všech součástí a příslušenství zejména: stavby Vysoké Veselí, č.p. 281, rod. dům, která stojí na pozemku stavební parcela č. 276, dřevníku, trvalých porostů, přípojek elektro, vodovodu, žumpy, kanalizačního vedení, zpevněné plochy betonem, klepadla na koberce a oplocení (plotové rámy, zděné sloupky a podezdívka)

(dále jen „převáděný majetek“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s převáděným majetkem na základě na základě § 29 odst. 1 zákona č. 201/2002 Sb. a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „elektronická aukce“) uskutečněné prostřednictvím Elektronického aukčního systému prodávajícího.

Čl. II.

1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou na základě uskutečněné elektronické aukce v odst. 2 tohoto článku. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v odst. 2 tohoto článku přijímá.
2. Kupní cena za převáděný majetek, ve smyslu odst. 1 tohoto článku, činí 1.299.999,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě devadesát devět tisíc devět set devadesát devět korun českých).

Čl. III.

1. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu kupní ceny stanovené v Čl. II. odst. 2 této smlouvy bude použita částka ve výši 80.000,00 Kč, kterou složil kupující v elektronické aukci na účet prodávajícího č. XXXX-XXXXXXXX/XXXX, variabilní symbol XXXXXXXXXXXX, dne 21.9.2021 (dále jen „kauce“). Zbývající část kupní ceny ve výši 1.219.999,- Kč zaplatí kupující na účet prodávajícího vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu XX-XXXXXXXX/XXXX, variabilní symbol XXXXXXXXXXXX, a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Tato výzva bude kupujícímu zaslána po doručení této kupní smlouvy opatřené schválením převodu příslušným ministerstvem prodávajícímu, a to do 10 dnů po marném uplynutí lhůty poskytnuté předkupníkovi k uplatnění předkupního práva.
2. Neuhradí-li kupující kupní cenu ve stanovené lhůtě, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen zaplatit, kromě smluvní pokuty dle předchozího odstavce, i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeních podle Čl. V. této smlouvy uvede nepravdivé skutečnosti o svých dlužích vůči prodávajícímu a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujícímu úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
5. Pokuty podle odst. 2 nebo 4 jsou splatné na účet prodávajícího č. 19-7126511/0710 ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se kupní cena, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případné jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet prodávajícího.

Čl. IV.

1. Kupujícímu je známo, že ke spoluvlastnickému podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ k pozemku stavební parcela č. 377 v k.ú. Vysoké Veselí ve vlastnictví státu vázne předkupní právo dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. ve prospěch vlastníka stavby bez čp/če, garáž, která stojí na pozemku st.p.č. 377 v k.ú. Vysoké Veselí, tak jak je specifikováno v článku IX. odstavec 2 této smlouvy.

2. Na pozemku st.p.č. 377 v k.ú. Vysoké Veselí se nachází zděná garáž a na pozemku p.p.č. 179/18 v k.ú. Vysoké Veselí se nachází plechová garáž (movitá věc). Garáže nejsou ve vlastnictví státu a nejsou předmětem převodu.
3. Pozemky jsou omezeny následujícími limity, vyplývajícími z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jičín: vedení elektrické sítě NN včetně ochranného pásma (OP), kanalizační stoka včetně ochranného pásma (OP), ochranné pásmo (OP) stavby zajišťující letecký provoz, ochranné pásmo (OP) veřejného pohřebiště, hřbitova a krematoria, region lidové architektury – Veselsko, archeologické naleziště, oblast a místo krajinného rázu, ÚSES, hranice biochory, útvar podzemních vod.
Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a slouží mj. k rozhodování v území. Uvedené limity mají pouze orientační charakter, přesné umístění limitů je nutné ověřit u jejich správců.
Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje v obci Vysoké Veselí vymezují: ÚSES – biocentrum regionálního významu 1948 Velešická Cidlina a biokoridor regionálního významu RK 1248.
Výkresy, které jsou součástí grafické části ZÚR KHK jsou vydány v měřítku 1:100 000, tedy v měřítku, které neumožňuje žádným způsobem identifikovat jednotlivé pozemky v řešeném území. Koridory a plochy vymezené ZÚR KHK v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje až územní plán, ve kterém je možné identifikaci jednotlivých pozemků provést. Dle územního plánu Vysoké Veselí, který výše uvedené záměry ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje zpřesnil, se dotčeného území nedotýkají.
Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje nabyla účinnosti dne 3.10.2018, tj. cca 5 a půl let po vydání ÚP Vysoké Veselí. Případné zpřesnění ploch a koridorů tedy nemůže být v ÚP Vysoké Veselí uvedeno a bude aktualizováno při vydání změny ÚP Vysoké Veselí.
4. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vážla nějaká další omezení, závazky či právní vady.

Čl. V.

Kupující prohlašuje, že je mu současný stav převáděného majetku dobře znám. Kupující rovněž prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně kupní cenu, a že nemá vůči prodávajícímu žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. VI.

Kupující je povinen bezodkladně písemně oznámit prodávajícímu veškeré skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na převod vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy, zejména pak skutečnosti, které se dotýkají povinnosti zaplacení kupní ceny. Tato povinnost kupujícího trvá až do okamžiku zaplacení kupní ceny s příslušenstvím.

Čl. VII.

1. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu (prodlévajícímu) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděl.
2. Prodávající je, kromě zákonných důvodů, též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího uvedená v Čl. V. této smlouvy nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

Čl. VIII.

1. V případě, že dojde k porušení závazků ze strany kupujícího a prodávající od této smlouvy odstoupí, propadá kauce ve prospěch prodávajícího.
2. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžité plnění, na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění, na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
4. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla uhrazena, má prodávající povinnost do 30 dnů od účinku odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o:
 - vyúčtovanou smluvní pokutu a úroky z prodlení
 - kaucina účet kupujícího.
5. Pokud kupní cena ještě nebyla uhrazena a od kupní smlouvy odstoupil prodávající, má kupující povinnost vyúčtovanou smluvní pokutu a úroky z prodlení, pokud vznikly dle této smlouvy, uhradit prodávajícímu ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Kauce propadá ve prospěch prodávajícího podle odst. 1 tohoto článku.

Čl. IX.

1. Kupující je (v souladu s § 2145 zákona č. 89/2012 Sb.) srozuměn s tím, že k převáděnému spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 k pozemku stavební parcela č. 377 v k.ú. Vysoké Veselí náleží předkupní právo ve prospěch vlastníka stavby bez čp/če, garáž, která stojí na st.p.č. 377 v k.ú. Vysoké Veselí, a že tento majetek bude nabídnut prodávajícím vlastníkovi výše uvedené stavby ke koupi za podmínek sjednaných touto smlouvou bezodkladně po schválení této smlouvy Ministerstvem financí.
2. V případě, že vlastník stavby uvedené v odst. 1 tohoto článku uplatní své předkupní právo a ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení nabídky zaplatí poměrnou část z celkové kupní ceny uvedené v článku II. odstavci 2 této smlouvy, a to konkrétně za spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k pozemku stavební parcela č. 377 v k.ú. Vysoké Veselí částku rovnající se 0,713 % z celkové kupní ceny, se tato smlouva ruší v rozsahu uplatněného předkupního práva.
3. Obě strany smlouvy se v případě uplatnění předkupního práva zavazují do 20 pracovních dnů od oznámení této skutečnosti kupujícímu uzavřít dodatek k této kupní smlouvě, v němž bude snížen rozsah převáděného majetku a zároveň bude snížena kupní cena o kupní cenu uplatněného předkupního práva s tím, že výzva k úhradě zbývající části kupní ceny bude kupujícímu zaslána po doručení dodatku schváleného Ministerstvem financí za podmínek uvedených v článku III. odstavec 1 této smlouvy.
4. V případě, že kupující neuzavře dodatek k této kupní smlouvě dle odstavce 3 tohoto článku, má prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit. V takovém případě propadá kauce ve prospěch prodávajícího.
5. Proávající se zavazuje, že skutečnost, zda vlastník stavby uvedené v odst. 1 tohoto článku své předkupní právo uplatnil či nikoliv, oznámí kupujícímu písemně bez zbytečného odkladu.

Čl. X.

1. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývá kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou ke dni, kdy byl návrh doručen katastrálnímu úřadu. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím převáděného majetku.
2. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a případné smluvní pokuty. Prohlášení prodávajícího o tom, že uvedená částka byla uhrazena, bude obsaženo v návrhu na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Správní poplatky spojené s touto smlouvou nese kupující.
3. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na zápis vkladu vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
4. Pro případ, že vklad vlastnického práva k převáděnému majetku podle této smlouvy pro kupujícího nebude příslušným katastrálním úřadem ani po součinnosti stran podle odst. 3 tohoto článku povolen, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato kupní smlouva ruší od počátku. Prodávající se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícímu vrácena do 30 dnů od naplnění rozvazovací podmínky.

Čl. XI.

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení Ministerstvem financí podle ustanovení § 22 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od platného uzavření smlouvy. Prodávající předá kupujícímu doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude určeno pro příslušné ministerstvo a jedno vyhotovení bude použito k zápisu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí.

9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne 1.11.2021

V Liberci dne 12.10.2021

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

FF Property II s.r.o.

.....
JUDr. Michal Votřel, MPA
ředitel
Územního pracoviště Hradec Králové

.....
Petr Laurin
jednatel

Č. j.: MF-35047/2021/7202-3

Ministerstvo financí **schvaluje** právní jednání podle ustanovení § 22 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Mgr. Jana Marešová
ředitelka odboru 72

V Praze dne 20.12.2021