

# Kupní smlouva

## o koupi nemovité věci

*Smluvní strany:*

**Stavitelství Stehlík s.r.o.**, IČO: 281 46 280, se sídlem Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 370 01 Homole, zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 20383  
Zastoupena paní Ing. Janou Stehlíkovou, jednatelem

*na straně jedné jako prodávající*

**a**

**Jihočeský kraj**, IČO: 708 906 50, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice  
Zastoupen doc. Ing. Lucií Kozlovou, Ph.D., náměstkyní hejtmána na základě plné moci ze dne 24. 1. 2025

*na straně druhé jako kupující*

*uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl., zejména dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto*

### **kupní smlouvu o koupi nemovité věci**

*Smluvní strany jsou v této smlouvě uváděny v mužském rodě a jednotném čísle bez ohledu na skutečný rod a počet účastníků na té které smluvní straně. Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, ujednání této smlouvy opravňující či zavazující tu kterou smluvní stranu se vztahuje na všechny účastníky vystupující na této smluvní straně a tito účastníci jsou z daného ujednání oprávnění či zavázáni společně a nerozdílně.*

#### **I. Úvodní ustanovení**

Prodávající má dle svého výslovného prohlášení a dle údajů z katastru nemovitostí ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovité věci v k. ú. Hluboká nad Vltavou:

- **jednotku č. 1546/1** (zp. využití byt) vymezenou v domě č.p. 1546, který je součástí pozemku parc. č. st. 2374 (dále jen „**Dům**“ a „**Pozemek**“), která zahrnuje byt o dispozici 4 + KK s garáží (dále jen „**Byt č. 1**“) a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na společných částech Domu, na Pozemku a na pozemku parc. č. 1002/25,
- **jednotku č. 1546/2** (zp. využití byt) vymezenou v Domě, který je součástí Pozemku, která zahrnuje byt o dispozici 4 + KK s garáží (dále jen „**Byt č. 2**“) a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na společných částech Domu, na Pozemku a na pozemku parc. č. 1002/25,

vše vedeno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, v k. ú. a obci Hluboká nad Vltavou na LV č. 3165 a č. 3441 (dále jen „**Předmět převodu**“). Byt č. 1 a č. 2 jsou dále společně označovány jen jako „**Byty**“.

#### **II. Převod Předmětu převodu**

**1.** Prodávající tímto prodává Předmět převodu kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví a kupující tímto Předmět převodu za kupní cenu uvedenou v čl. III této smlouvy kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

**2.** Prodávající prodává a kupující kupuje Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, jež se k Předmětu převodu váží, a se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše ve stavu, ve kterém se nachází k okamžiku uzavření této smlouvy, pokud dále v této smlouvě není stanoveno jinak.

### III. Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět převodu byla stanovena vzájemnou dohodou obou smluvních stran částkou ve výši **20.000.000,- Kč včetně zákonné sazby DPH.** (slovy: *dvacet-milionů-korun-českých*).
2. Na základě dohody obou smluvních stran uhradí kupující dohodnutou kupní cenu ve výši 20.000.000,- Kč do pěti dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího, a to na účet určený prodávajícím č. ú. 115-9715620247/0100.
3. Strany sjednávají právo prodávajícího odstoupit od této smlouvy pro případ, že by kupující neuhradil celou kupní cenu ve výši a ve lhůtě uvedené v odst. 2. tohoto článku a nápravu nezjednal ani po písemné výzvě prodávajícího a ve lhůtě pěti dní od doručení takové výzvy.

### IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou při převodu Předmětu převodu.
2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, vyjma níže uvedených:
  - a) věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch EG.D Holding, a.s. k tíži pozemku parc. č. 1002/25, zápis proveden pod č.j. V-2424/2019-301,
  - b) věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch EG.D Holding, a.s. k tíži pozemku parc. č. 1002/25, zápis proveden pod č.j. V-3150/2019-301,
  - c) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a veškerých jeho součástech a příslušenstvích sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí včetně větví, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemku parc. č. 1007/1 v k. ú. Hluboká nad Vltavou, nebo v souvislosti s těmito jevy ve prospěch České republiky – Lesy České republiky, s. p., IČO: 42196451, zápis proveden pod č.j. V-4708/2022-301, (společně dále jen „Závady“).
3. Prodávající dále prohlašuje a zaručuje, že:
  - (a) je způsobilý k uzavření této smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících;
  - (b) je oprávněn převést vlastnické právo k Předmětu převodu a neexistují žádná rozhodnutí či opatření, která by prodávajícímu bránila v nakládání s Předmětem převodu, ani není smluvně ani právními předpisy omezen v dispozici s Předmětem převodu;
  - (c) je jediným vlastníkem Předmětu převodu, své vlastnické právo k Předmětu převodu nabyl na základě platných a účinných právních titulů a jeho vlastnické právo k Předmětu převodu nebylo nikdy, ani částečně, zpochybněno;
  - (d) podle nejlepšího vědomí prodávajícího nebyly vůči Předmětu převodu vzneseny žádné restituční nároky;
  - (e) veškeré daně a poplatky vůči státní správě či samosprávě týkající se Předmětu převodu, splatné a nárokováné do dne podpisu této smlouvy, jsou řádně přiznány a uhrazeny;
  - (f) Předmět převodu není pronajatý; žádná osoba nemá v Předmětu převodu trvalý pobyt ani sídlo;
  - (g) na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, žádná věcná břemena, jiná práva třetích osob, vyjma Závad, ani jistoty, které by přešly na kupujícího ve smyslu ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku; v souvislosti s Předmětem převodu neprobíhají žádné soudní spory ani správní řízení, zejména řízení o restitučních nárocích, řízení o výkonu rozhodnutí či exekuci prodejem nemovitosti či o zřízení soudcovského zástavního práva;
  - (h) žádná třetí osoba si nečiní ve vztahu k Předmětu převodu žádné nároky neuvedené v této smlouvě;
  - (i) ve vztahu k Předmětu převodu neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu

ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;

- (j) prodávající není v úpadku a proti prodávajícímu nebyl podán insolvenční návrh;
- (k) uzavření této kupní smlouvy nepovede k úpadku prodávajícího;
- (l) prodávající neuzavírá tuto kupní smlouvu v úmyslu zkrátit prodejem Předmětu převodu uspokojení svých věřitelů;
- (m) prodávající je oprávněn uzavřít a plnit tuto smlouvu, která zakládá platné a vymahatelné povinnosti prodávajícího,

4. Prodávající prohlašuje, že prohlášení uvedená v odst. 2 a 3 tohoto článku jsou pravdivá.

5. Kupující prohlašuje, že pravdivost těchto prohlášení prodávajícího uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku považuje za podstatnou náležitost pro uzavření této kupní smlouvy a v případě zjištění nepravdivosti některého z prohlášení po uzavření této kupní smlouvy je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud prodávající nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 pracovních dní ode dne, kdy kupující prodávajícího k nápravě vyzval.

6. Prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění učiněná prodávajícím v čl. IV. této smlouvy byla ke dni převodu vlastnictví k Předmětu převodu na kupujícího platná a účinná ve stejném rozsahu, jako ke dni podpisu této smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím.

7. Prodávající dále prohlašuje, že si není vědom žádných skrytých vad Předmětu převodu, na něž by měl kupujícího zvláště upozornit. Kupující nepřijímá s Předmětem převodu žádné dluhy, závazky, restituční či jiné nároky, souhlasy, přísliby ani jiné závady, právní vady, věcná břemena, zástavní práva a jimi zajištěné dluhy, ani jiná práva třetích osob vyjma Závad.

8. Kupující prohlašuje, že je mu stav Předmětu převodu, který si osobně prohlédl, znám a v tomto stavu jej také bez výhrad přijímá a kupuje.

9. Kupující prohlašuje, že prodávající před uzavřením této smlouvy splnil veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, a předal kupujícímu dokumenty uvedené v § 7a zákona o hospodaření energií, konkrétně průkaz energetické náročnosti budovy. Kupující dále prohlašuje, že mu prodávající před uzavřením této smlouvy předal veškerou stavební dokumentaci vztahující se k Předmětu převodu.

10. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 obč. zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí pro Předmět převodu a že proti nim nevznášá žádné námitky.

## V. Předání Předmětu převodu a související ujednání

1. Kupující bere na vědomí, že Dům je ke dni uzavření této smlouvy řádně dokončen a zkolaudován, avšak v Bytech nejsou instalovány nášlapné vrstvy podlah, interiérové dveře, obklady, sanita a krbová kamna (dále jen „**Zařizovací předměty**“). Prodávající se zavazuje nejpozději do dne předání Předmětu převodu instalovat v každém z Bytů tyto Zařizovací předměty:

- a) obklady a dlažby v koupelnách, WC, technické místnosti a vstupní hale (dlažby a obklady do celkové plochy 60 m<sup>2</sup>)
- b) podlahy v obytných místnostech a na schodišti - laminátová podlahová krytina včetně obvodových lišt
- c) interiérové dveře - 10 ks (obložková zárubeň, klika, dveřní křídlo)
- d) sanitární technika (2 x toaleta včetně tlačítka a sedátka, 2 x umyvadlo, 1 x umývatko, 1 x vana, 1 x sprchový kout, 2 x koupelnový topný žebřík, baterie, sifony, roháčky)
- e) krbová kamna.

2. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu Předmět převodu včetně Zařizovacích předmětů nejpozději **do 15 dnů ode dne, kdy byl podán návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího**, a kupující se zavazuje Předmět převodu převzít v téže lhůtě na výzvu prodávajícího. O předání Předmětu převodu strany sepíší předávací protokol.

3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že okamžikem předání Předmětu převodu kupujícímu způsobem sjednaným v odst. 2 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci - Předmětu převodu. V případě, že se kupující nedostaví na výzvu prodávajícího k převzetí Předmětu převodu učiněnou nejméně 5 dní před určeným dnem předání, přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci - Předmětu převodu dnem určeným prodávajícím ve výzvě k převzetí Předmětu převodu kupujícím.

4. Prodávající se zavazuje hradit veškeré náklady a poplatky spojené s užíváním Předmětu převodu všem dodavatelům těchto služeb do dne předání Předmětu převodu. Od okamžiku uzavření této smlouvy prodávající nemá právo činit žádné stavební úpravy, ani jiné změny věci bez písemného souhlasu kupujícího, vyjma instalace Zařizovacích předmětů.

5. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k převodu dodávek jednotlivých médií na kupujícího. Obě smluvní strany jsou povinny postupovat tak, aby tyto dodávky byly převedeny do dvaceti dnů od předání Předmětu převodu kupujícímu.

6. Prodávající předá kupujícímu současně s předáním Předmětu převodu a Zařizovacích předmětů veškerou dokumentaci a doklady, které se s Předmětem převodu a jeho příslušenstvím a Zařizovacími předměty pojí (např. nikoli však výlučně doklady, bez kterých nelze uplatnit práva z vadného plnění, záruky, návody k obsluze apod.).

## **VI. Odstoupení od smlouvy**

1. Kupující i prodávající jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy a touto smlouvou.

2. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího ve výši 0,5 % z kupní ceny za Předmět převodu pro případ, že by kupující neuhradil jakoukoli část kupní ceny podle čl. III odst. 2 této smlouvy a nezjednal by nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 5 dní ode dne, kdy prodávající kupujícího vyzval k nápravě.

3. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve prospěch kupujícího ve výši 5 % z kupní ceny za Předmět převodu pro případ, že by prodávající:

a) porušil jakoukoli svou povinnost podle čl. IV odst. 5 této smlouvy a nezjednal by nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 pracovních dní ode dne, kdy kupující prodávajícího vyzval k nápravě,

b) porušil svou povinnost předat kupujícímu Předmět převodu podle čl. V odst. 2 této smlouvy a kupující by od této smlouvy odstoupil.

4. Smluvní strany sjednávají ve prospěch kupujícího smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení prodávajícího s předáním Předmětu převodu. V případě uplatnění smluvní pokuty podle odst. 3 písm. b) tohoto článku nárok oprávněné smluvní strany na smluvní pokutu podle tohoto odstavce zaniká. Případná již uhrazená smluvní pokuta podle tohoto odstavce se započítává na smluvní pokutu uplatněnou podle odst. 3 písm. b) tohoto článku.

5. Smluvní pokuty podle tohoto článku jsou splatné dnem, kdy byla výzva k úhradě smluvní pokuty doručena druhé smluvní straně. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody ve výši, která přesahuje uhrazenou smluvní pokutu. Odstoupením od této smlouvy není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na zaplacení smluvní pokuty.

## **VII. Vklad vlastnického práva**

1. Kupující se stane vlastníkem Předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým je povolen vklad vlastnického práva, nabývá právní moci záznamem ve spisu v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb. (katastrálního zákona) v platném znění. O povolení a provedení vkladu vlastnického práva zašle příslušný katastrální úřad účastníkům vyznamování.

2. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný katastrální úřad návrh na vklad podle této kupní smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání nebo jeho příloh, účastníci se zavazují k bezodkladné součinnosti, která povede k odstranění vad, tak aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen, a to včetně uzavření dodatku k této smlouvě za stejných podmínek tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu zamítnut, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepíší a uzavřou novou kupní smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku. Bez ohledu na výše uvedené mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit, jestliže nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude příslušným katastrálním úřadem pravomocně povolen vklad vlastnického práva pro kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny si vrátit poskytnutá plnění nejpozději do jednoho měsíce od účinného odstoupení od této smlouvy.

### VIII. Další ujednání

1. Kupující bere na vědomí svou povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí nejpozději do 31. ledna roku následujícího po roce, ve kterém byl povolen vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy.
2. Správní poplatek za provedení vkladu do katastru nemovitostí hradí kupující. Úhrada správního poplatku bude provedena inkasem z inkasního účtu č. 250000476/0300.
3. Náklady spojené se sepsáním této smlouvy hradí prodávající.
4. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu podá nejpozději do pěti pracovních dní ode dne podpisu této smlouvy prodávající.
5. Účastníci tímto udělují Mgr. Jiřímu Písečkovi, advokátovi evid. č. u ČAK 13048, se sídlem Žižkova tř. 1914/1a, 370 01 České Budějovice, IČO: 713 47 097 plnou moc k zastupování v řízení o návrhu vkladu vlastnického práva dle této smlouvy před příslušným katastrálním úřadem a pověřují ho, aby za ně v tomto řízení vykonával všechny právní úkony, včetně opravy případných zjevných nesprávností v návrhu na vklad vlastnického práva a jeho přílohách.

### IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy, dle ust. § 6 zák.č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdější předpisů, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo v této smlouvě výslovně sjednaného důvodu.
2. Uzavření této smlouvy bylo dne ..... schváleno usnesením Zastupitelstva Jihočeského kraje č. ....
3. Tato smlouva je sepsána ve **třech** vyhotoveních s platností originálu, když ke dni podpisu obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině a stejně tak i případná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě musí být učiněna v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu převodu dle této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá jednání smluvních stran ústní i písemná. Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.

6. Tato smlouva a práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající budou vykládány a budou se řídit příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména pak ustanovením § 2079 a násl.

7. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou její ostatní ustanovení v účinnosti, jestliže tato ostatní ustanovení lze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na základě kterých byla tato smlouva ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí takové ustanovení platným a účinným ustanovením, které pokud možno odpovídá smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, a ostatní její ustanovení nelze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na jejichž základě byla ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení, zavazují se smluvní strany v takovém případě uzavřít novou smlouvu takového obsahu a účelu, který bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původní smlouvy, a v jejím rámci nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými ustanoveními platnými, účinnými a vymahatelnými.

8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Zároveň smluvní strany konstatují, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Českých Budějovicích dne

**Prodávající:**

**Kupující:**

-----  
**za Stavitelství Stehlík s.r.o.**  
**Ing. Jana Stehlíková**  
**jednatel**

-----  
**za Jihočeský kraj**  
**doc. Ing. Lucie Kozlová Ph.D.**  
**náměstkyně hejtmána**