

## SMLOUVA KUPNÍ A O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)  
(dále jen „**Smlouva**“)

### STRANY

- (1) **Jihočeský kraj**  
se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice  
IČO: 70890650, DIČ: CZ70890650  
zastoupený Mgr. Bc. Antonínem Krákem, náměstkem hejtmána Jihočeského kraje, na základě plné moci ze dne 26.11.2020  
č. účtu: 199783021/0300, var. symbol: 4 3111 07923  
na straně jedné jako prodávající  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

- (2) **Byty Nádražní s.r.o.**  
IČO: 04747879, DIČ: CZ04747879  
se sídlem Skuherského 2887/57a, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice  
zapsaná v obch. rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 24527  
zastoupená Ing. Petrem Chmelem, jednatelem  
na straně druhé jako kupující  
(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“, a každý z nich samostatně dále jen „**Smluvní strana**“)

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ; PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

#### 1.1 Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- **pozemku parc. č. 161**, druh pozemku: zahrada, o výměře 156 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 161**“), jehož rozdělením dle geometrického plánu č. 4305-47/2022 vyhotoveného Ing. Michalem Hanušem, odsouhlaseného příslušným katastrálním úřadem dne 8. 8. 2022 (dále jen „**Geometrický plán**“, Geometrický plán tvoří přílohu této Smlouvy), vznikají:
  - **pozemek parc. č. 161/1** o výměře 74 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 161/1**“) a
  - **pozemek parc. č. 161/2** o výměře 82 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 161/2**“),
- **pozemku parc. 162**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 255 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 162**“), jehož součástí je stavba – stavba pro administrativu, č. p. 105 v části obce České Budějovice 6 (dále jen „**Budova**“), a jehož rozdělením dle Geometrického plánu vznikají:
  - **pozemek parc. č. 162/1** o výměře 191 m<sup>2</sup>, jehož součástí je Budova a
  - **pozemek parc. č. 162/2** o výměře 64 m<sup>2</sup>,

to vše, jak je zapsáno na LV č. 281 pro obec České Budějovice a k. ú. České Budějovice 6, tedy v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (Pozemek 161/1 dále také jen „**Předmět převodu**“).

- 1.2 Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu a se stavem zápisu ohledně Pozemku 161 v katastru nemovitostí a jako takový Předmět převodu má v úmyslu přijmout do svého vlastnictví, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.
- 1.3 Smluvní strany činí nesporným, že Kupující je vlastníkem přilehlých pozemků parc. č. 157/2 a 157/1 v k.ú. České Budějovice 6 (v pozemku parc. č. 157/1 jsou vymezeny jednotky č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 a 110, jejichž vlastníkem je v době uzavření této Smlouvy Kupující)

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je (i) převod vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího a (ii) zřízení věcných břemen - Služebností blíže specifikovaných v čl. 5 této Smlouvy.
- 2.2 Prodávající tímto prodává Předmět převodu se všemi součásti a příslušenstvím za úplaty dle odst. 3.1 této Smlouvy Kupujícímu a Kupující Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím přijímá do svého výlučného vlastnictví, a to za současného zřízení věcných břemen – Služebností dle čl. 5 této Smlouvy; to vše za podmínek uvedených v této Smlouvě.

## 3. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 3.1 Celková kupní cena za Předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství činí 1.075.000,- Kč (slovy: jeden milion sedmdesát pět tisíc korun českých; dále jen „Kupní cena“). Kupní cena je tvořena součtem ceny v místě a čase obvyklé ve výši 1.069.000,- Kč, která byla stanovena na základě znaleckého posudku zpracovaného soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, Ing. Karlem Drnkem č. 5853-35-2022 dne 4. 8. 2022, a znalečného ve výši 6.000,- Kč.
- 3.2 Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu ve výši **1.075.000,- Kč** bezhotovostním převodem či vkladem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy (č. účtu: **199783021/0300**), a to **nejpozději do třiceti (30) dnů od účinnosti této Smlouvy, a to pod variabilním symbolem 4 3111 07923**.
- 3.3 Nebude-li Kupní cena Kupujícími uhrazena v plné výši ve lhůtě uvedené v odst. 3.2 této Smlouvy, vznikne Prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit.

## 4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

- 4.1 Předmět převodu bude předán Prodávajícími a převzat Kupujícími do deseti (10) dnů od provedení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 4.2 O předání a převzetí Předmětu převodu bude Smluvními stranami sepsán protokol, jenž bude podepsán Kupujícími a Prodávajícími. Nebude-li předání a převzetí provedeno ve lhůtě dle odst. 4.1 platí, že Předmět převodu byl předán marným uplynutím této lhůty.

## 5. VĚCNÁ BŘEMENA (SLUŽEBNOSTI)

- 5.1 Smluvní strany se touto Smlouvou zároveň dohodly na zřízení a touto Smlouvou zřizují následující služebnosti:
- k tíži Pozemku 161/2 vznikajícího na základě Geometrického plánu coby pozemku služebného (dále v tomto čl. 5 Smlouvy jen „**Služebný pozemek**“) a ve prospěch Pozemku 161/1 vznikajícího taktéž na základě Geometrického plánu coby pozemku panujícího (dále v tomto čl. 5 Smlouvy jen „**Panující pozemek**“)
    - o **služebnost stezky** ve smyslu § 1274 Občanského zákoníku (dále jen „**Služebnost Stezky**“) a

- **služebnost cesty** ve smyslu § 1276 Občanského zákoníku (dále jen „**Služebnost Cesty**“; Služebnost Stezky a Služebnost Cesty dále společně také jen „**Služebností**“).

- 5.2** Kupující coby vlastník Panujícího pozemku, jímž se stává na základě této Smlouvy, oprávnění odpovídající Služebnostem přijímá a Prodávající coby vlastník Služebného pozemku se zavazuje výkon práv odpovídajících Služebnostem strpět a umožnit jejich nerušený výkon. Smluvní strany činí nesporným, že Služebnosti jsou zřizovány ve prospěch každého vlastníka Panujícího pozemku a k tíži Služebného pozemku, tedy každého vlastníka Služebného pozemku („in rem“).
- 5.3** Smluvní strany činí nesporným, že účelem zřízení Služebností dle této Smlouvy je zajištění příjezdu a přístupu na Panující pozemek zejména za účelem parkování vozidla na Panujícím pozemku. Oprávnění ze Služebností jsou oprávnění na straně oprávněné vykonávat též případní spoluvlastníci Panujícího pozemku nebo od vlastníka Panujícího pozemku své právo odvozuující uživatelé Panujícího pozemku.
- 5.4** Prodávající coby povinný se zavazuje na Služebném pozemku nevybudovat nic, co by znemožňovalo nebo omezovalo vstupování a vjíždění na Služebný pozemek a pohyb (pěšky či vozidlem) na něm. Smluvní strany se dohodly, že vlastník Služebného pozemku je oprávněn omezit oprávněného ze Služebností v užívání Služebného pozemku v případě nutných či potřebných oprav a úprav na Služebném pozemku.
- 5.5** Smluvní strany se dohodly, že při výkonu práv založených Služebnostmi podle této Smlouvy si bude oprávněný vůči povinnému počínat šetrně a chovat se k Služebnému pozemku a podílet se v přiměřeném rozsahu na jejich údržbě.
- 5.6** Služebnosti se dle této Smlouvy zřizují bezúplatně. Služebnosti se zřizují jako nevýlučné a na dobu neurčitou (z hlediska denní doby jako neomezené).
- 5.7** Smluvní strany berou na vědomí, že Služebnosti vzniknou vkladem do katastru nemovitostí.

## **6. VKLAD PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

- 6.1** Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu. Smluvní strany berou na vědomí, že stejným způsobem a ke stejnému dni dojde též ke vzniku Služebností dle čl. 5 této Smlouvy. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu a Služebností vzniknou s účinností ke dni podání návrhu na vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na vklad**“) u příslušného katastrálního úřadu.
- 6.2** Na základě této Smlouvy provede Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve smyslu odst. 1.1 této Smlouvy (Pozemek 161/1 – nový stav dle Geometrického plánu) ve prospěch Kupujícího, dále vklad Služebností ve smyslu odst. 5.1 této Smlouvy k tíži Pozemku 161/2 a ve prospěch Pozemku 161/1.
- 6.3** Smluvní strany se dohodly, že Návrh na vklad bude Smluvními stranami podepsán při podpisu této Smlouvy a Prodávající se zavazuje Návrh na vklad podat u příslušného katastrálního úřadu (spolu s dalšími listinami uvedenými v této Smlouvě – souhlas s dělením pozemků dle odst. 7.1 a doklad o uveřejnění dle odst. 7.6 této Smlouvy) neprodleně, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů, po úplné úhradě Kupní ceny dle odst. 3.2 této Smlouvy.
- 6.4** Náklady spojené s vkladem práva do katastru nemovitostí hradí Prodávající a Kupující rovným dílem.
- 6.5** V případě, že by ke vkladu práv do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nedošlo, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřít novou smlouvu stejného obsahu, anebo dodatek, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně bez zbytečného odkladu dle dispozic příslušného katastrálního úřadu náležitě doplnit či opravit tuto Smlouvu či Návrh na vklad.

## **7. OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

- 7.1** Prodávající se zavazuje zajistit souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením Pozemku 161 (příp.

Pozemku 161 i Pozemku 162) dle Geometrického plánu, ať již ve formě sdělení či rozhodnutí (o dělení pozemku). Bude-li souhlas s dělením zajištěn Prodávajícím do doby splnění podmínek pro podání Návrhu na vklad, připojí jej k Návrhu na vklad; v případě, že bude získán později, doloží jej Prodávající příslušnému katastrálnímu úřadu před rozhodnutím ve vkladovém řízení o Návrhu na vklad, resp. o vkladu práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

- 7.2** Smluvní strany budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a účelem této Smlouvy a učiní veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 7.3** Pokud to bude možné, pak každé ustanovení této Smlouvy bude vykládáno tak, aby bylo dle příslušného práva účinné a platné, avšak v případě, že některé ustanovení této Smlouvy bude dle příslušného práva nevymahatelné nebo neplatné, pak bude takové ustanovení neúčinné pouze v rozsahu takové nevymahatelnosti, resp. neplatnosti a zbývající ustanovení této Smlouvy budou i nadále závazná, platná a účinná. V případě takové nevymahatelnosti nebo neplatnosti budou Smluvní strany jednat v dobré víře s cílem dohodnout se na změnách, resp. doplněních této Smlouvy, které jsou s ohledem na tuto nevymahatelnost či neplatnost pro splnění záměru této Smlouvy nezbytné.
- 7.4** Rada Jihočeského kraje schválila zřízení Služebností a uzavření této Smlouvy usnesením č. .... ze dne ..... a Zastupitelstvo Jihočeského kraje schválilo prodej Předmětu převodu a uzavření této Smlouvy usnesením č. .... ze dne ....., čímž byly podmínky platnosti právního jednání ve smyslu zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, splněny.
- 7.5** Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední Smluvní strany.
- 7.6** Tato Smlouva se stane účinnou dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle 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, pokud je takové uveřejnění dle zákona o registru smluv povinné; jinak se stane účinnou okamžikem nabytí její platnosti. Uveřejnění provede Prodávající (Jihočeský kraj). Příslušný doklad o uveřejnění této Smlouvy bude Prodávajícím připojen k Návrhu na vklad dle odst. 6.3 této Smlouvy.
- 7.7** Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení, Kupující jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby příslušného katastrálního úřadu.
- 7.8** Smluvní strany výslovně prohlašují, že s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění a že Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísňe, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

**Přílohy:**

Příloha: Geometrický plán č. 4305-47/2022

**Prodávající:**

**Kupující:**

V Českých Budějovicích \_\_\_\_\_

V Českých Budějovicích \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Jihočeský kraj**

Mgr. Bc. Antonín Krák,  
náměstek hejtmána Jihočeského kraje

\_\_\_\_\_  
**Byty Nádražní s.r.o.**

Ing. Josef Chmel, jednatel