



Ev.č.: UZSVM/H/657452/2025

Čj.: UZSVM/H/648369/2025-HNAR

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 Praha a Střední
Čechy, pověřen zastupováním pracovního místa ředitele Územního pracoviště Hradec Králové,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
(dále jen „**Úřad**“)

a

Pavel Špulák, datum narození: 18. 11. 1979,
trvalý pobyt a bydliště: Hroška 67, 518 01 Bílý Újezd
(dále jen „**Pavel Špulák**“)

(oba dále jako „**prodávající**“)

a

.....
(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.

ČI. I.

1. Předmětem kupní smlouvy je níže uvedený majetek:

pozemky:

- **stavební parcela č. 430**, výměra 1 557 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 256, rod.rekr., LV 820,
- **stavební parcela č. 584**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 259, rod.rekr., LV 820,
- **stavební parcela č. 585**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 260, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 586**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 261, rod.rekr., LV 820

- **stavební parcela č. 587**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 263, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 588**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 262, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 589**, výměra 37 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 264, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 590**, výměra 36 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 257, rod.rekr., LV 820
- **stavební parcela č. 591**, výměra 36 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, na pozemku stojí stavba: Deštné v Orlických horách, č.e. 258, rod.rekr., LV 820
- **pozemková parcela č. 2374**, výměra 9 984 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec **Deštné v Orlických horách**, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, včetně všech součástí, zejména trvalých porostů,

stavby:

- **Deštné v Orlických horách, č.e. 256**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 430, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 257**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 590, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 258**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 591, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 259**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 584, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 260**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 585, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 261**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 586, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 262**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 588, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 263**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 587, LV 60000
- **Deštné v Orlických horách, č.e. 264**, způsob využití rod.rekr, na parcele St. 589, LV 60000

pozemky:

- **pozemková parcela č. 2258/1**, výměra 3 064 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,
- **pozemková parcela č. 2258/2**, výměra 775 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace,
- **pozemková parcela č. 2259/2**, výměra 919 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,

zapsané na listu vlastnictví č. 820 pro katastrální území a obec **Deštné v Orlických horách** v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou, včetně všech součástí a příslušenství.

(dále jen „převáděný majetek“).

2. Česká republika je vlastníkem pozemků st. p. č. 430, st. p. č. 584, st. p. č. 585, st. p. č. 586, st. p. č. 587, st. p. č. 588, st. p. č. 589, st. p. č. 590, st. p. č. 591 a p. p. č. 2374 v katastrálním území Deštné v Orlických horách na základě darovací smlouvy č. D-001/2007 ze dne 15. 1. 2008 s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni 22. 7. 2009 a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s nimi hospodařit na základě Protokolu č. 427/PA/2009 ze dne 9. 11. 2009, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Pavel Špulák je vlastníkem staveb Deštné v Orlických horách, č.e. 256, č.e. 257, č.e. 258, č.e. 259, č.e. 260, č.e. 261, č.e. 262, č.e. 263, č.e. 264 na základě Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 2. 10. 2007 a pozemků p. p. č. 2258/1, p. p. č. 2258/2 a p. p. č. 2259/2 v katastrálním území Deštné v Orlických horách na základě Smlouvy kupní ze dne 19. 2. 2010.
4. Tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „elektronická aukce“) uskutečněné prostřednictvím Elektronického aukčního systému Úřadu pod ID elektronické aukce

Čl. II.

1. Prodávající převádějí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a příslušenstvím, 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 Kč (slovy: korun českých). Kromě kupní ceny vzešlé z elektronické aukce uhradí kupující Úřadu náklady na realizaci majetku ve výši 42.238,00 Kč (slovy: čtyřicet dva tisíc dvě stě třicet osm 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 5.706.580,00 Kč, kterou složil kupující v elektronické aukci na účet Úřadu vedený u České národní banky se sídlem v Praze č. 6015-7126511/0710, variabilní symbol, dne (dále jen „kauce“). Zbývající část kupní ceny ve výši Kč zaplatí kupující na účet Úřadu vedený u České národní banky se sídlem v Praze č. 6015-7126511/0710, variabilní symbol, a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě Úřadu k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Tato výzva bude kupujícímu zaslána do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy schválení převodu příslušným ministerstvem podle této smlouvy bude doručeno Úřadu.
2. Náklady na realizaci majetku ve výši 42.238,00 Kč budou uhrazeny na účet Úřadu vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu 19-7126511/0710, variabilní symbol, a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě Úřadu k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Tato výzva bude kupujícímu zaslána do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy schválení převodu příslušným ministerstvem podle této smlouvy bude doručeno Úřadu.
3. Úřad je následně povinen převést část připsané kupní ceny na účet Úřadu dalšímu prodávajícímu (Pavel Špulák), a to ve výši 69,66 % z celku dosažené kupní ceny.
4. 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.

5. 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.
6. Pokud kupující v prohlášeních podle Čl. V. této smlouvy uvede nepravdivé skutečnosti o svých dlužích vůči prodávajícím a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, mají prodávající právo požadovat na kupujícího úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
7. Pokuty podle odst. 4 nebo odst. 6 jsou splatné na účet Úřadu č. 19-7126511/0710 ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě Úřadu k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
8. 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 Úřadu.

Čl. IV.

1. Kupující je seznámen s tím, že pozemky st. p. č. 584, st. p. č. 585, st. p. č. 586, st. p. č. 587 st. p. č. 588, st. p. č. 589, st. p. č. 590, st. p. č. 591 **leží** zcela ve velkoplošném zvláště chráněném území a p. p. č. 2374 **leží zčásti** ve velkoplošném zvláště chráněném území – CHKO Orlické hory.
2. Kupující je seznámen s tím, že na převáděném majetku se nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu: Podzemní síť – síť NN – střet, Nadzemní síť – síť VN – střet, Stanice – střet společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, IČO: 24729035 a komunikační vedení a zařízení elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 04084063. Tyto skutečnosti nejsou zapsány v údajích katastru nemovitostí.
3. Proávající prohlašují, že jim není známo, že by na převáděném majetku vázla nějaká další omezení nebo závazky.
4. Kupující se dále v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. vzdává svého práva z vadného plnění a zavazuje se, že nebude po prodávajících uplatňovat jakákoliv práva z vad převáděného majetku; ustanovení § 2002 zákona č. 89/2012 Sb. tímto není dotčeno.

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 náklady na realizaci majetku, a že nemá vůči prodávajícím 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 Úřadu 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, mají prodávající právo v souladu s ustanovením § 1977 zákona č. 89/2012 Sb. od smlouvy odstoupit, pokud to kupujícímu (prodlávajícímu) oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděli.
2. Proávající jsou, kromě zákonných důvodů, též oprávněni 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 prodávajících.
2. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžité plnění, na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícím nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení Úřadu. 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 prodávajícím nárok do data účinnosti odstoupení.
4. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla uhrazena, mají prodávající povinnost do 30 kalendářních dnů od účinků 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 odstoupili prodávající, má kupující povinnost vyúčtovanou smluvní pokutu a úroky z prodlení, pokud vznikly dle této smlouvy, uhradit Úřadu ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě Úřadu k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Kauce propadá ve prospěch prodávajících podle odst. 1 tohoto článku.

Čl. IX.

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 a užíváním převáděného majetku.
2. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím Úřadu, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a případné smluvní pokuty. 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. Úřad se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícímu vrácena do 30 kalendářních dnů od naplnění rozvazovací podmínky.

Čl. X.

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení Ministerstvem financí podle ustanovení § 22 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. Úřad zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od platného uzavření smlouvy. Úřad 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 v stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito k zápisu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí.
(Varianta: Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v 1 (jednom) vyhotovení v českém jazyce s platností originálu s elektronickými podpisy a elektronickými časovými razítky obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů).
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své **vlastnoruční** podpisy.

Čl. X. – varianta II (bez registru smluv)

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení Ministerstvem financí podle ustanovení § 22 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Smlouva nabývá účinnosti uplynutím 20 kalendářních dnů po udělení schválení podle odst. 1 tohoto článku.

3. Tato smlouva nepodléhá uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 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.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
5. 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena v stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito k zápisu vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí.
(Varianta: Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v 1 (jednom) vyhotovení v českém jazyce s platností originálu s elektronickými podpisy a elektronickými časovými razítky obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů).
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své **vlastnoruční** podpisy.

V dne

V dne

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

.....
JUDr. Michal Vořel, MPA
ředitel Územního pracoviště Praha a Střední Čechy,
pověřen zastupováním pracovního místa ředitele
Územního pracoviště Hradec Králové

.....
Pavel Špulák

V dne

.....
akademický titul, jméno, příjmení, vědecká
hodnost, funkce opravňující k jednání
nebo jednající na základě plné moci, název