STAVING Group
Pavlovická 43, 773 00 Olomouc

OBEC VESTEC
2026/09/69
evidenční číslo smlouvy

# DODATEK Č. 1
# KE SMLOUVĚ O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ ZE DNE 26.6.2025

**SMLUVNÍ STRANY:**

| | |
|---|---|
| **Obchodní jméno:** | **STAVING Group, s.r.o.** |
| **se sídlem:** | Pavlovická 20/43, Pavlovičky, 779 00 Olomouc |
| **IČO:** | 47974630 |
| **DIČ:** | CZ47974630 |
| **zápis v OR:** | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 5605 |
| **zastoupená:** | Milanem Zetochou, jednatelem |

**(„Budoucí prodávající“)**

**a**

| | |
|---|---|
| **Obchodní jméno:** | **Obec Vestec** |
| **se sídlem:** | Vestecká 3, 252 50 Vestec |
| **IČO:** | 00507644 |
| **DIČ:** | CZ00507644 |
| **zastoupená:** | Tiborem Švecem, starostou |

**(„Budoucí kupující“)**

dnešního dne uzavřely v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„Občanský zákoník“**) tento Dodatek č. 1 ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 26.6.2025:

## I. PŘEDMĚT DODATKU

Předmětem tohoto Dodatku č. 1 je změna smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi stranami dne 26.6.2025 (dále jen „SoSBK").

1. **Článek 2 odst. 2.2 SoSBK se mění a nahrazuje tímto zněním:**

2.2 Zákonná a sjednaná omezení vlastnického práva k Jednotce

Jednotka bude Budoucím prodávajícím do vlastnictví Budoucího kupujícího převedena prostá jakýchkoliv závazků, věcných břemen či jiných právních povinností na ní váznoucích, to vše s výjimkou:

a) případných věcných břemen anebo jiných závazků či právních povinností souvisejících s technickou infrastrukturou umístěnou (či budovanou) v Domě a na pozemcích k němu případně Prohlášením přiřazených;

b) povinnosti podílet se spolu s ostatními vlastníky jednotek (podle výše spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci) na nákladech spojených s provozem, správou, údržbou a opravami Domu a k němu případně přiřazených pozemků a další povinnosti plynoucí z členství ve společenství vlastníků, které bude v Domě založeno v souladu s ustanovením § 1200 Občanského zákoníku, a jehož se Budoucí kupující stane členem nabytím vlastnického práva k Jednotce,

c) povinnosti strpět vedení inženýrských sítí ve společných částech Domu;

d) případných závazků nebo právních závad vzniklých na základě jednání Budoucího kupujícího,

přičemž citovaná věcná břemena a další práva a závazky související s vlastnictvím Jednotky přejdou na Budoucího kupujícího spolu s vlastnickým právem k ní na základě Kupní smlouvy.

2. **Článek 3. odst. 3.2 SoSBK se mění a nahrazuje tímto zněním:**

3.2 Výzva kterékoliv ze smluvních stran k uzavření Kupní smlouvy může být učiněna poté, co:

3.2.1 na základě Prohlášení bude v Domě vymezena Jednotka a proveden její vklad do katastru nemovitostí (v případě uvedeném v článku 5.3 této smlouvy může být Jednotka označená i jako rozestavěná);

3.2.2 bude vydán kolaudační souhlas (popř. pravomocné kolaudační rozhodnutí) pro Dům, v jehož rámci bude vymezena Jednotka (v případě uvedeném v článku 5.3 této smlouvy může být Jednotka označená i jako rozestavěná), a tento souhlas (rozhodnutí) bude doručen Budoucím prodávajícím Budoucímu kupujícímu;

(„**Odkládací podmínky**").

3. **Článek 5. SoSBK se mění a nahrazuje tímto zněním:**

## 5. SPLNĚNÍ ODKLÁDACÍCH PODMÍNEK

5.1 Budoucí prodávající se zavazuje nejpozději do 2 měsíců od skončení Prací kupujícího postoupit s realizací Domu do takového stadia, aby mohl podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu na Dům a takovou žádost se zavazuje také ve shora uvedené lhůtě podat. Jednotka bude Budoucím prodávajícím kolaudována jako jiný nebytový prostor s možností využití jako pošta a kavárna. Veřejnoprávní povolení pro provozování jednotky pro konkrétní účel užívání si zajišťuje svým jménem a na své náklady Budoucí kupující, a to nejpozději ke dni zahájení užívání Jednotky. Budoucí prodávající je povinen informovat Budoucího kupujícího bez zbytečného odkladu o vydání kolaudačního souhlasu (popř. pravomocného kolaudačního rozhodnutí) pro Dům a doložit Budoucímu kupujícímu originál či úředně ověřenou kopii příslušného souhlasu (rozhodnutí). Předložením tohoto dokumentu Budoucímu kupujícímu se Odkládací podmínka dle čl. 3.2.2 této smlouvy považuje za splněnou.

5.2 V případě, že Budoucí kupující nezajistí realizaci Prací kupujícího ve lhůtě uvedené v čl. 6.5 této smlouvy nebo v téže lhůtě nepředá Budoucímu prodávajícímu podklady nezbytné k podání žádosti o kolaudaci Domu obsahujícího Jednotku jako jiný nebytový prostor v souladu s výše uvedeným článkem, dohodly se smluvní strany, že Budoucí prodávající je oprávněn podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu na Dům, v níž bude Jednotka označena jako rozestavěná (nikoliv dokončená) a takto je oprávněn nechat Jednotku zapsat do katastru nemovitostí.

5.3 Smluvní strany se zavazují usilovat o to, aby byly Odkládací podmínky splněny nejpozději dne **31.12.2026** („**Konečné datum**").

## 4. Článek 6. odst. 6.5 SoSBK se mění a nahrazuje tímto zněním:

6.5 Budoucí kupující je oprávněn užívat Jednotku po jejím převzetí za tím účelem, aby v ní zahájil provádění prací uvedených v Příloze č. 4 této smlouvy („**Práce kupujícího**"). Realizaci Prací kupujícího zajistí na své náklady a nebezpečí Budoucí kupující, a to do 4 měsíců od předání Jednotky v rozsahu a kvalitě nezbytné pro kolaudaci Jednotky jako jiného nebytového prostoru s využitím jako pošta a kavárna a pro kolaudaci Domu. V téže lhůtě Budoucí kupující předá Budoucímu prodávajícímu podklady nezbytné k podání žádosti o kolaudaci Domu obsahujícího Jednotku jako jiný nebytový prostor, které opatřuje Budoucí kupující v souvislosti s jím prováděnými Pracemi kupujícího v Jednotce (zejm. revizní zprávy elektro, ZTI, případně další).

## 5. Článek 6. SoSBK se doplňuje o nový odst. 6.10:

6.10 V případě, že bude na Dům včetně Jednotky vydáno kolaudační rozhodnutí, aniž by byla ještě splněna Odkládací podmínka uvedená v čl. 3.2.1. této smlouvy, mohou se smluvní strany dohodnout na uzavření nájemní smlouvy, na základě které Budoucí kupující Jednotku převezme a bude ji užívat k provozování své činnosti (včetně možnosti zřízení užívacího práva pro třetí osoby). Předáním Jednotky přechází na Budoucího kupujícího v plném rozsahu nebezpečí škody na věci a Budoucí kupující je povinen hradit veškeré poplatky a náklady spojené s užíváním Jednotky. O užívání Jednotky bude mezi stranami uzavřena

samostatná nájemní smlouva. Veškeré zjevné vady musí být Budoucím kupujícím vyknuty nejpozději při předání Jednotky Budoucímu kupujícímu. Pozdější reklamaci zjevných vad je Budoucí prodávající oprávněn odmítnout.

6. **Článek 7. odst. 7.1 SoSBK se mění a nahrazuje tímto zněním:**

7.1 Budoucí prodávající prohlašuje, že:

a) je bez jakéhokoliv omezení oprávněn uzavřít tuto smlouvu a plnit závazky z této smlouvy vyplývající a učinit veškerá právní jednání a úkony předpokládané touto smlouvou;

b) uzavřením této smlouvy neporuší žádnou svou zákonnou či smluvní povinnost, rozhodnutí orgánu veřejné moci a samosprávy ani právo třetí osoby;

c) není v platební neschopnosti, úpadku, hrozícím úpadku či předlužení nebo jinak insolventní a žádné insolvenční řízení nebylo iniciováno proti němu, ani zahájení takového řízení nehrozí;

d) neuzavřel kromě této smlouvy žádné jiné smlouvy, ani neučinil či nezavázal se učinit žádná právní jednání, na jejichž základě by mohlo dojít k jakémukoli převodu nebo zatížení budoucí Jednotky ve prospěch třetí osoby s výjimkou zatížení, jež tato smlouva připouští a případných zatížení, která byla způsobena z důvodů na straně Budoucího kupujícího nebo jeho právním jednáním;

e) není mu známo nic, co by mu bránilo či mohlo bránit v budoucím převodu Jednotky na Budoucího kupujícího.

7. **Článek 9. odst. 9.2 SoSBK se mění a nahrazuje tímto zněním:**

9.2 Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:

a) Budoucí prodávající odmítne uzavřít Kupní smlouvu ke Dni vypořádání bez důvodu založeného touto smlouvou přesto, že budou splněny podmínky dle této smlouvy pro její uzavření;

b) Budoucí prodávající bude v prodlení delším než 30 dnů s provedením Prací prodávajícího;

c) některé z prohlášení Budoucího prodávajícího uvedených v článku 7.1 této smlouvy se ukáže jako neplatné nebo nepravdivé, a zároveň pokud Budoucí kupující takovou skutečnost Budoucímu prodávajícímu písemně oznámí a poskytne mu lhůtu k nápravě porušeného prohlášení v délce nejméně 14 dnů a tato lhůta uplyne bez nápravy závadného stavu;

d) odchylka od skutečné celkové výměry Jednotky dle Prohlášení oproti výměře uvedené v článku 2.3 této smlouvy bude vyšší než 5%.

8. **Příloha č. 2 SoSBK: Závazné znění Kupní smlouvy se mění a nahrazuje zněním uvedeným v příloze Dodatku č. 1**

## II. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost kteréhokoliv ustanovení tohoto dodatku nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost jeho ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují, že učiní v dobré víře veškeré kroky, aby příslušné neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradily novým platným a účinným ustanovením, jehož obsah bude v maximální možné míře odpovídat obsahu a účelu původního ustanovení a cílům smlouvy.

2. Tento dodatek může být měněn či doplňován pouze písemnou formou.

3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení Občanského zákoníku o změně okolností (§§ 1764–1766), ustanovení o neúměrném zkrácení (§§ 1793–1795), ustanovení o převzetí dluhu (§1888, odst. 2) a o fixním závazku (§ 1980) na právní vztah založený tímto dodatkem neuplatní. Smluvní strany dále vylučují i aplikaci ustanovení § 556 odst. 2 a § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany na sebe pro účely této smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností.

4. Tento dodatek spolu se všemi jeho přílohami představuje úplnou dohodu smluvních stran ohledně jeho předmětu a nahrazuje všechny předchozí dohody a ujednání mezi smluvními stranami vztahující se k jeho předmětu.

5. Tento dodatek se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden (1) stejnopis.

6. Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

7. Nedílnou součástí tohoto dodatku je **Příloha č. 1:** Závazné znění Kupní smlouvy

8. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem včetně připojených příloh a že byl sepsán na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují prostřednictvím oprávněných osob své vlastnoruční podpisy.

*Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění:*

*Obec Vestec jako budoucí kupující ve smyslu ustanovení § 41 citovaného zákona potvrzuje, že z hlediska platnosti právního úkonu obce dle ustanovení § 85 písm. a) tamtéž byl dle citovaného ustanovení zákona o obcích převod vlastnického práva schválen zastupitelstvem obce Vestec dne 16.9.2026 pod číslem usnesení 26/22/4.*

Ve Vestci dne 24. 09. 2026

Ve Vestci dne 30. 09. 2026

**Budoucí prodávající**
**STAVING Group, s.r.o.**
Milan Zetocha, jednatel

STAVING Group 2
Pavlovická 43, 773 00 Olomouc

**Budoucí kupující**
**Obec Vestec**
Tibor Švec, starosta

OBEC VESTEC
IČO: 00507644
Vestecká 3
252 50 Vestec

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy: Obecního úřadu Vestec (název úřadu)
pořadové číslo legalizace: 68/V/2026
~~vlastnoručně podepsal~~* - uznal podpis na listině za vlastní* - ~~uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*~~
**Milan Zetocha, 25.01.1971, Olomouc**
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
**U Hrubých 654, Vestec**
adresa místa trvalého pobytu* - ~~adresa místa pobytu na území České republiky~~* - ~~adresa bydliště mimo území České republiky~~*
**občanský průkaz 216000462**
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce.
V Vestci dne 24. 9. 2026
Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky):
Radka Novotná
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - ~~Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*~~
* Nehodící se škrtněte.

OBECNÍ ÚŘAD VESTEC -11-

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy: Obecního úřadu Vestec (název úřadu)
pořadové číslo legalizace: 1325/I/2026
vlastnoručně podepsal* - ~~uznal podpis na listině za vlastní~~* - ~~uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*~~
**Tibor Švec, 15.06.1976, NOVÉ ZÁMKY**
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
**Werichova 566, Vestec**
adresa místa trvalého pobytu* - ~~adresa místa pobytu na území České republiky~~* - ~~adresa bydliště mimo území České republiky~~*
**občanský průkaz 218201474**
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce.
Ve Vestci dne 30. 9. 2026
Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky):
Marcela Ženožičková
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - ~~Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*~~
* Nehodící se škrtněte.

OBECNÍ ÚŘAD VESTEC -2-

# PŘÍLOHA Č. 1: ZÁVAZNÉ ZNĚNÍ KUPNÍ SMLOUVY

# KUPNÍ SMLOUVA

**SMLUVNÍ STRANY:**

| | |
|---|---|
| **Obchodní jméno:** | STAVING Group, s.r.o. |
| **se sídlem:** | Pavlovická 20/43, Pavlovičky, 779 00 Olomouc |
| **IČO:** | 47974630 |
| **DIČ:** | CZ47974630 |
| **zápis v OR:** | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 5605 |
| **zastoupená:** | Milan Zetocha, jednatel |

(„**Prodávající**")

**a**

| | |
|---|---|
| **Obchodní jméno:** | Obec Vestec |
| **se sídlem:** | Vestecká 3, 252 50 Vestec |
| **IČO:** | 00507644 |
| **DIČ:** | CZ00507644 |
| **zastoupená:** | Tibor Švec, starosta |

(„**Kupující**")

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 2079 a násl. ve spojení s § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**").

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Smluvní strany uzavřely dne 26.6.2025 smlouvu o smlouvě budoucí kupní („**SoSB**"), na základě které se zavázaly uzavřít za sjednaných podmínek mimo jiné tuto smlouvu.

1.2 Prodávající touto smlouvou převádí na Kupujícího vlastnické právo k předmětu převodu, jak je popsán v článku 2. této smlouvy, a Kupující jej do svého vlastnictví přijímá, to vše za podmínek sjednaných níže.

## 2. PŘEDMĚT PŘEVODU

2.1 Předmět převodu

Předmětem převodu se pro účely této smlouvy rozumí nebytový prostor č. 855/18 včetně všech jeho součástí a příslušenství („**Jednotka**") vymezený v pozemku p.č. st. 1285 v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec, jehož součástí je budova č.p. 855 („**Dům**").

2.2 Nemovitá věc

Jednotka byla vymezena Prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám („**Prohlášení**"), které dne 27.8.2026 učinil Prodávající ve smyslu ustanovení § 1166 a násl. Občanského zákoníku, a na jehož základě Prodávající rozdělil vlastnické právo k následujícím nemovitým věcem v katastrálním území Vestec u Prahy, obec Vestec:

- pozemek p.č. st. 1285 o výměře 1019 m² (vč. Domu, který je jeho součástí);

na vlastnické právo k jednotkám (všechny jednotky vymezené v Domě jsou dále v této smlouvě souhrnně označovány též jako „**Nemovitá věc**").

Před uzavřením této smlouvy byl pro Dům příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas.

2.3 Součásti Jednotky

Součástí Jednotky jsou:

a) Nebytový prostor č. 855/18 umístěný v 1. NP Domu, v souladu s Prohlášením, jehož celková plocha s příslušenstvím uvedeným níže je 207,6 m²; a

b) spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. 2076/15724.

2.4 Popis Jednotky

Podlahová plocha nebytového prostoru a příslušenství, jež jsou zahrnuty v Jednotce, je následující:

| | |
|---|---|
| Hala č. 1 | 79,4 m² |
| WC č. 1 | 1,9 m² |
| WC č. 2 | 4,9 m² |

| | |
|---|---|
| Sklad | 12,1 m² |
| Úklidová místnost | 2,0 m² |
| WC č. 3 | 2,4 m² |
| Šatna | 10,2 m² |
| Hala č. 2 | 28,3 m² |
| Hala č. 3 | 10,0 m² |
| Hala č. 4 | 17,9 m² |
| Hala č. 5 | 23,7 m² |
| Předsíň č. 1 | 5,0 m² |
| Úklidová místnost | 1,8 m² |
| WC č. 4 | 1,9 m² |
| Předsíň č. 2 | 2,6 m² |
| Technická místnost | 3,5 m² |

nebytový prostor č. 855/18 celkem 207,6 m²

CELKEM 207,6 m²

2.5 Práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Jednotky

Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou a ke dni převodu vlastnického práva na Kupujícího váznout nebudou žádné závazky ani omezení vlastnického práva, zejména že na předmětu převodu neváznou žádná zástavní práva ani věcná břemena, to vše s výjimkou

- věcného břemene umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 1716-15469/2019, zřízeného ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha – západ, pod č.j.: V-11162/2019-210,
- případných věcných břemen nebo jiných závazků či právních povinností vůči třetím subjektům váznoucích na společných částech Nemovité věci (zejm. závazky ze smluv uzavřených s dodavateli služeb dle čl. F Prohlášení)
- a dále s výjimkou nájemní smlouvy uzavřené mezi stranami dne 3.9.2026 a případných závazků a právních závad zřízených Kupujícím nebo z důvodu na straně Kupujícího,

přičemž předmětná věcná břemena ani jiné právní povinnosti nebudou brány jako vada předmětu převodu.

Práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Jednotky a přecházející spolu s vlastnickým právem k ní na Kupujícího jsou uvedena v Prohlášení. Současně na Kupujícího přecházejí i veškeré zákonné povinnosti plynoucí z vlastnictví Jednotky.

## 3. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

3.1 Kupní cena

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za předmět převodu, která činí 20.760.000,- Kč plus 4.359.600,- Kč DPH, tj. celkem **25.119.600,- Kč** včetně DPH („**Kupní cena**").

3.2 Úhrada Kupní ceny

Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu Prodávajícímu bezhotovostně na bankovní účet Prodávajícího č.ú.: **214154945/0300** vedený u ČSOB, a.s. do 14 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch Kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## 4. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY PRODÁVAJÍCÍHO

4.1 Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že:

a) je výlučným vlastníkem Jednotky a všech jejích součástí a příslušenství;

b) je bez jakéhokoliv omezení oprávněn uzavřít tuto smlouvu a plnit závazky z této smlouvy vyplývající a učinit veškerá právní jednání a úkony předpokládané touto smlouvou;

c) uzavřením této smlouvy neporuší žádnou svou zákonnou či smluvní povinnost, rozhodnutí orgánu veřejné moci a samosprávy ani právo třetí osoby;

d) není v platební neschopnosti, úpadku, hrozícím úpadku či předlužení nebo jinak insolventní a žádné insolvenční řízení nebylo iniciováno proti němu, ani zahájení takového řízení nehrozí;

e) nemá žádné finanční závazky nebo daňové nedoplatky, zejména na daních, pojistném na sociální zabezpečení a zdravotním pojištění, které by mohly vést ke vzniku zástavního práva, jiného zatížení nebo vydání exekučního příkazu ve vztahu k Jednotce;

f) Jednotka nemá ke dni uzavření této smlouvy právní vady, zejména není zatížena žádnými závazky, zástavním právem, zákazem zcizení či zatížení, právem stavby, věcným břemenem s výjimkou věcného břemene umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle GP č. 1716-15469/2019, zřízeného ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha – západ, pod č.j.: V-11162/2019-210 a závazků vyplývajících z části F Prohlášení; dále není zatížena předkupním právem, výhradou vlastnického práva, výhradou zpětné koupě, výhradou zpětného prodeje, ujednáním o koupi na zkoušku, výhradou práva lepšího kupce, právem ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě, nájemním právem s výjimkou nájemní smlouvy uzavřené mezi stranami dne 3.9.2026 či pachtovním právem (či jiným obdobným užívacím právem) či jinými právy ve prospěch třetí osoby nebo jinými omezeními s výjimkou případných závazků a právních závad zřízených Kupujícím nebo z důvodu na straně Kupujícího;

g) Jednotka není předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí;

h) neuzavřel kromě této smlouvy žádné jiné smlouvy, ani neučinil či nezavázal se učinit žádná právní jednání, na jejichž základě by mohlo dojít k jakémukoli převodu nebo zatížení Jednotky ve prospěch třetí osoby s výjimkou nájemní smlouvy uzavřené mezi stranami dne 3.9.2026 a dále případných závazků a právních závad zřízených Kupujícím nebo z důvodu na straně Kupujícího;

i) není mu známo nic, co by mu bránilo či mohlo bránit v převodu Jednotky na Kupujícího, co by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu Jednotky na Kupujícího, ani co by mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k Jednotce na Kupujícího.

4.2 Platnost a pravdivost prohlášení

Prodávající se zavazuje zajistit vůči Kupujícímu platnost a pravdivost prohlášení uvedených v článku 4.1 této smlouvy po celou dobu od uzavření této smlouvy do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Jednotce dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

4.3 Zákaz zcizení a zatížení

Prodávající se zavazuje, že od podpisu této smlouvy do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Jednotce dle této smlouvy do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího nezcizí ani nezatíží Jednotku ve prospěch třetí osoby, ani neučiní jakéhokoliv jednání, kterým by se k takové dispozici s Jednotkou v budoucnu zavázal.

4.4 Práce prodávajícího

Prodávající se zavazuje řádně provést Práce prodávajícího na Jednotce, jak jsou definovány v SoSB, a to za podmínek a v termínu uvedených v SoSB.

## 5. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

5.1 Návrh na vklad vlastnického práva

Společně s touto smlouvou podepsaly smluvní strany návrh na vklad vlastnického práva k Jednotce ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí („**Návrh na vklad**"). Návrh na vklad spolu s jedním vyhotovením této smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran určeným pro účely vkladového řízení budou předány ihned po uzavření této smlouvy Prodávajícímu, který je povinen je podat do 5 dnů od uzavření této smlouvy k příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.2 Okamžik nabytí vlastnického práva k Jednotce

Vlastnické právo k Jednotce Kupující nabývá vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku, kdy Návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

5.3 Postup při zastavení řízení / zamítnutí vkladu vlastnického práva

Smluvní strany se zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění závad či doplnění příloh Návrhu na vklad, že tyto ve stanovené lhůtě odstraní a přílohy doplní. Bude-li přes úsilí smluvních stran řízení o povolení vkladu

vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí pravomocně zastaveno, nebo příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí, ujednávají tímto smluvní strany výslovně, že do třiceti (30) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí, uzavřou ohledně Jednotky 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 („**Nová smlouva**"). Smluvní strany podle Nové smlouvy předloží nový návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Jednotce do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu k zahájení řízení. Ustanovení tohoto článku 5.3 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 tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy ve lhůtě 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná smluvní strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení výzvy.

5.4 Správní poplatek za Návrh na vklad

Správní poplatek související s řízením o vkladu vlastnického práva k Jednotce dle této smlouvy do katastru nemovitostí zaplatí Kupující.

## 6. PŘEDÁNÍ JEDNOTKY

6.1 Předání Jednotky

Prodávající předal Jednotku Kupujícímu před uzavřením této smlouvy na základě SoSB.

6.2 Průkaz energetické náročnosti

Prodávající je povinen ke dni uzavření této smlouvy předat Kupujícímu průkaz energetické náročnosti dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

## 7. UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY

7.1 Užívání Jednotky

Prodávající prohlašuje, že:

a) ke dni předání Jednotky na základě SoSB seznámil Kupujícího s pravidly užívání a údržby společných části Domu a s pravidly pro přispívání na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu; a

b) připravil pro Kupujícího dokumenty nezbytné k ukončení, resp. převedení stávajících smluvních vztahů s dodavateli a provozovateli médií a tyto dokumenty příslušným dodavatelům či provozovatelům Prodávající doručí, přičemž v případě, že Kupující s tímto postupem nesouhlasí, poskytne Prodávající Kupujícímu součinnost nezbytnou k ukončení stávajících smluvních vztahů s dodavateli a provozovateli služeb a médií s tím, že Kupující je povinen

nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy zajistit (na vlastní náklady) uzavření nových smluvních vztahů na svoji osobu.

7.2 Náklady na služby a vyúčtování záloh

Ode dne předání Jednotky nese Kupující na svůj náklad povinnost hradit spotřebu (platby za služby a platby spojené s užíváním Jednotky a příslušné technické infrastruktury - zejm. vodné, stočné, spotřebu tepla, spotřebu elektrického proudu, odvoz domovního odpadu a jakékoliv další poplatky spojené s provozem Jednotky) a provozní náklady související s existencí a provozem Jednotky („**Služby**"). Poplatky za Služby odebrané Kupujícím od předání Jednotky do ukončení stávajících smluvních vztahů s dodavateli a provozovateli médií ze strany Prodávajícího se Kupující zavazuje uhradit do 10 dnů od doručení výzvy Prodávajícího obsahující podklady pro jejich vyúčtování.

## 8. ODPOVĚDNOST ZA VADY, POSKYTNUTÍ ZÁRUKY

8.1 Odpovědnost za vady

Kupujícímu náleží v případě vad skrytých na Jednotce práva z vad v zákonném rozsahu dle občanského zákoníku, přičemž tato odpovědnost končí uplynutím pěti (5) let ode dne nabytí vlastnictví Jednotky Kupujícím. U vady vybavení Jednotky, pro které byly příslušnými dodavateli vystaveny záruční listy, budou smluvní strany postupovat dle podmínek těchto záručních listů.

8.2 Záruka za jakost

Prodávající tímto poskytuje Kupujícímu ode dne předání Jednotky záruku za jakost Jednotky, přičemž záruka skončí uplynutím pěti (5) let ode dne nabytí vlastnictví Jednotky Kupujícím (v případě Prací prodávajícího, jak jsou definovány v SoSB, běží záruční doba ode dne jejich převzetí Kupujícím dle SoSB). Touto zárukou se Prodávající zavazuje, že Jednotka bude po záruční dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel a zachová si obvyklé vlastnosti. Touto zárukou umožňuje Prodávající Kupujícímu uplatňovat po celou dobu záruční doby vady skryté.

8.3 Podmínky pro uplatnění práv ze záruky a odpovědnosti za vady

Vada, na kterou se vztahuje odpovědnost za vady nebo záruka musí být uplatněna u Prodávajícího písemně doručením dle čl. 10.1 této smlouvy ve výše uvedené lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co byla vada Kupujícím zjištěna. Prodávající je povinen vadu bezplatně odstranit poté, co bude k jejímu odstranění vyzván, nebo poskytnout přiměřenou slevu. Práva z vadného plnění na společných částech Domu uplatní Kupující společně s ostatními vlastníky jednotek v Domě, a to prostřednictvím společenství vlastníků Domu.

8.4 Případné uplatnění práv z odpovědnosti za vady nemá vliv na povinnost Kupujícího uhradit Prodávajícímu kupní cenu v plné výši a ve lhůtě splatnosti dle čl. 3.2 této smlouvy.

## 9. ODSTOUPENÍ

9.1 Odstoupení Kupujícím

Kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

a) Prodávající poruší kteroukoliv ze svých povinností stanovených v článcích 4.3 nebo 5.3 této smlouvy; nebo

b) některé z prohlášení Prodávajícího uvedených v článku 4.1 této smlouvy se ukáže být nepravdivým nebo neplatným a zároveň pokud Kupující takovou skutečnost Prodávajícímu písemně oznámí a poskytne mu lhůtu k nápravě porušeného prohlášení v délce nejméně 14 dnů a tato lhůta uplyne bez nápravy závadného stavu.

9.2 Odstoupení Prodávajícím

Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že Kupující poruší kteroukoliv ze svých povinností stanovených v článcích 3.2 nebo 5.3 této smlouvy a zároveň pokud Prodávající takovou skutečnost Kupujícímu písemně oznámí a poskytne mu lhůtu k nápravě v délce nejméně 14 dnů a tato lhůta uplyne bez nápravy závadného stavu.

9.3 Účinnost odstoupení

Odstoupení od této smlouvy je účinné dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně. V listině o odstoupení je ta smluvní strana, která od smlouvy odstupuje, povinna uvést, pro který z důvodů uvedených výše od této smlouvy odstupuje, a to s odkazem na konkrétní smluvní ujednání.

9.4 Vypořádání stran po odstoupení

V případě zániku této smlouvy odstoupením nebo jiným způsobem jednostranného ukončení smlouvy se smluvní strany zavazují vrátit si vzájemně poskytnutá plnění a vypořádat své vzájemné pohledávky a závazky. Nedohodnou-li se strany jinak, je Prodávající oprávněn v případě, že dojde k zániku této smlouvy z důvodu na straně Kupujícího, odstranit z Jednotky úpravy Jednotky provedené na základě podkladů Kupujícího dle čl. 6.1 SoSB a Prací kupujícího a požadovat úhradu těchto provedených úprav a nákladů spojených s uvedením Jednotky do původního stavu. Pohledávka Prodávajícího je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení Kupujícímu. Spolu s touto výzvou Prodávající doloží doklady k ceně provedených prací.

9.5 Nároky nedotčené odstoupením

Smluvní strany činí nepochybným, že ujednání této smlouvy, která vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy, nejsou dotčena odstoupením, a že odstoupením nezanikají a trvají i nadále. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká zejména případného nároku na smluvní pokutu a náhradu škody a nároku na vypořádání úprav Jednotky dle čl. 9.4 této smlouvy.

## 10. DORUČOVÁNÍ

10.1 Doručování

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, veškerá oznámení, výzvy, žádosti a jiná sdělení doručovaná druhé smluvní straně podle této smlouvy musí být vyhotovena a doručena v písemné podobě. Oznámení bude považováno za řádně doručené druhé smluvní straně, pokud bude doručeno osobně, datovou zprávou nebo doporučenou

poštou na níže uvedenou adresu příslušné smluvní straně nebo jakoukoli jinou adresu, kterou tato smluvní strana určí a písemně nebo emailem oznámí druhé smluvní straně.

Prodávající:

Adresa: STAVING Group, s.r.o., Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc
K rukám: Ing. Vladislav Kovář

Kupující:

Adresa: Vestecká 3, Vestec, 252 50
K rukám: starosty obce

10.2 Doručování v běžných záležitostech

Smluvní strany sjednávají, že běžná komunikace smluvních stran týkajících se plnění této smlouvy, poskytování součinnosti, vzájemného informování či jednání s třetími osobami může být prováděna rovněž formou elektronické pošty na emailové adresy smluvních stran uvedené níže.

Prodávající:
Email: kovar@staving-group.cz

Kupující:
Email: starosta@vestec.cz

10.3 Změna kontaktních údajů

Každá ze smluvních stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně nebo emailem informovat druhou smluvní stranu o změně svých kontaktních údajů. Změny těchto údajů nevyžadují uzavření dodatku této smlouvy.

## 11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Tato smlouva a její výklad se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.

11.2 Jakýkoli spor vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní bude řešen věcně a místně příslušným českým soudem.

11.3 Bude-li jakékoli ustanovení této smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze smlouvy a ostatní ustanovení této smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by smluvní strany tuto smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.

11.4 Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že se ustanovení Občanského zákoníku o výkladu pojmů (§ 557 Občanského zákoníku), o změně okolností (§§ 1764–1766 Občanského zákoníku), ustanovení o neúměrném zkrácení (§§ 1793–1795 Občanského zákoníku) a o fixním závazku (§ 1980 Občanského zákoníku) o přechodu dluhů (§ 1888 odst. 2 Občanského zákoníku), a o času plnění (§§ 1963 až 1965 Občanského zákoníku) na závazky vyplývající z této smlouvy neuplatní.

11.5 Tato smlouva je platná a účinná ke dni jejího uzavření.

11.6 Pro tuto smlouvu nebo uzavření dodatku k ní se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.

11.7 Tato smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) shodných vyhotoveních, přičemž každé smluvní straně náleží jedno (1) její vyhotovení s prostými podpisy smluvních stran. Jedno další vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro řízení u příslušného katastrálního úřadu a bude ihned po podpisu této smlouvy předáno spolu s Návrhem na vklad Prodávajícímu, který je podá ke katastrálnímu úřadu.

11.8 Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku. K ujednáním učiněním v jiné formě (byť jen o vedlejších ujednáních) se nepřihlíží.

11.9 Nedílnou součástí této smlouvy je její Příloha 1 - Půdorys příslušných podlaží Domu.

11.10 Smluvní strany tímto prohlašují, že smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu a každá ze smluvních stran měla možnost ovlivnit její obsah, obsahu smlouvy rozumí a nemá výhrady.

*Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění:*

*Obec Vestec jako kupující ve smyslu ustanovení § 41 citovaného zákona potvrzuje, že z hlediska platnosti právního úkonu obce dle ustanovení § 85 písm. a) tamtéž byl dle citovaného ustanovení zákona o obcích převod vlastnického práva schválen zastupitelstvem obce Vestec dne 16.9.2026 pod číslem usnesení 26/22/5.*

Ve Vestci dne _____

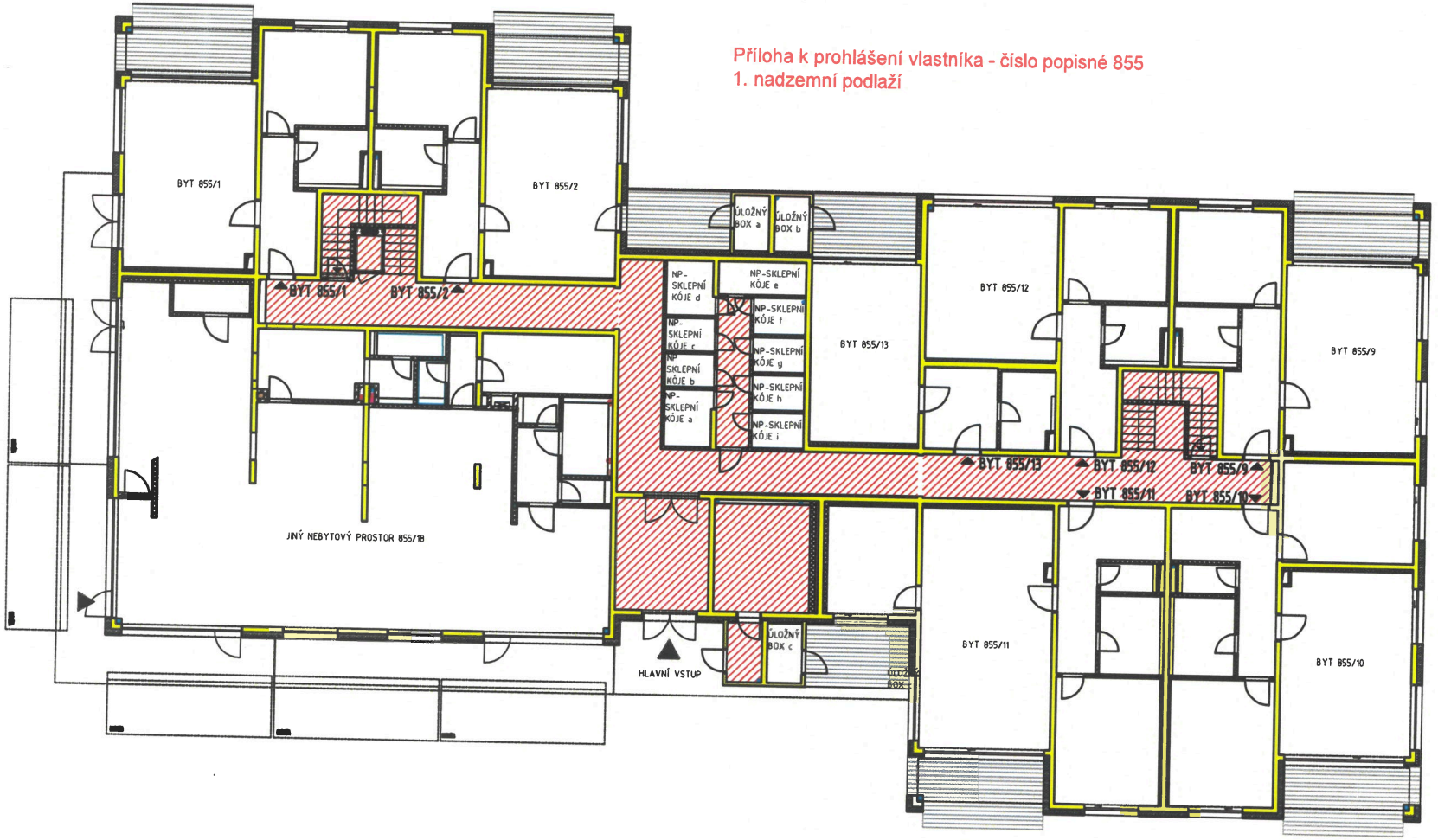
**Prodávající**
**STAVING Group, s.r.o.**
Milan Zetocha, jednatel

Ve Vestci dne _____

**Kupující**
**Obec Vestec**
Tibor Švec, starosta

# PŘÍLOHA Č. 1: PŮDORYS PŘÍSLUŠNÝCH PODLAŽÍ DOMU

Příloha k prohlášení vlastníka - číslo popisné 855
1. nadzemní podlaží




SPOLEČNÉ PROSTORY:
1.NADZEMNÍ PODLAŽÍ - 128,3m²

BYT 855/1 - 2+KK - 64,1 m²
BYT 855/2 - 2+KK - 63,5 m²
BYT 855/9 - 2+KK - 63,3 m²
BYT 855/10 -3+KK - 96,5 m²
BYT 855/11 -3+KK - 104,8 m²
BYT 855/12 - 2+KK - 56,8 m²
BYT 855/13 - 1+KK - 42,7 m²
JINÝ NEBYTOVÝ PROSTOR 855/18- 207,6 m²

NP - SKLEPNÍ KÓJE a - 3,4 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE b - 2,0 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE c - 2,0 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE d - 3,3 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE e - 3,7 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE f - 2,3 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE g - 2,4 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE h - 2,3 m²
NP - SKLEPNÍ KÓJE i - 2,3 m²
ÚLOŽNÝ BOX a - 2,5 m²
ÚLOŽNÝ BOX b - 2,5 m²
ÚLOŽNÝ BOX C - 2,7 m²