



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2079 a násl. občanského zákoníku

manželé

Miroslav Gärtner

bytem [redacted] 415 01 Teplice

r. č. [redacted]

a

Soňa Gärtnerová

bytem [redacted] 415 01 Teplice

r. č. [redacted]

(společně dále jen „**prodávající**“)

bankovní spojení prodávajících: [redacted]

a

Statutární město Teplice

se sídlem náměstí Svobody 2/2, 415 01 Teplice

IČO: 00266621

zastoupené Bc. Jiřím Štáblem, primátorem

(dále jen „**kupující**“)

uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu:

I.

Předmět prodeje

1. Proávající jsou v rámci společného jmění manželů výlučnými vlastníky následujících nemovitých věcí:
 - a) pozemku parc. č. 2377 o výměře 302 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova bez č. p./č. e., stavba občanského vybavení;
 - b) pozemku parc. č. 2378 o výměře 499 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt občanské vybavenosti;
 - c) pozemku parc. č. 2379 o výměře 124 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova bez č. p./č. e., objekt občanské vybavenosti;
 - d) pozemku parc. č. 2380 o výměře 113 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č. p. 3212, rodinný dům (dále jen „**Dům**“);
 - e) pozemku parc. č. 2381 o výměře 1 831 m² (vodní plocha/vodní nádrž umělá);
 - f) pozemku parc. č. 2382 o výměře 266 m² (ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha);
 - g) pozemku parc. č. 2383/1 o výměře 10 490 m² (ostatní plocha/jiná plocha); a
 - h) pozemku parc. č. 2383/2 o výměře 157 m² (zastavěná plocha a nádvoří) jehož součástí je budova bez č. p./č. e., stavba občanského vybavení;

to vše v katastrálním území Teplice, obec Teplice, okres Teplice (pozemky uvedené v tomto odstavci společně s Domem dále jen „**Nemovitosti**“).

2. Prodávající prohlašují, že:

- a) na Nemovitostech nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva, nájemní či jiná užívací práva;
- b) ohledně Nemovitostí nejsou vedena žádná soudní, rozhodčí, správní ani jiná obdobná řízení;
- c) Nemovitosti nejsou předmětem rozhodnutí orgánů veřejné správy nařizujících provedení změn, úprav, oprav, odstranění, úhradu pokut či poplatků, provedení ekologických sanací, zdržení se užívání, omezení užívání, ani dle vědomosti prodávajících nehrozí, že taková nebo obdobná rozhodnutí budou vydána;
- d) na jejich majetek nebyl prohlášen konkurs a že insolvenční soud nevydal rozhodnutí o zjištění úpadku či hrozícího úpadku;
- e) proti nim není veden žádný výkon rozhodnutí ani exekuce a nebyl proti nim podán návrh na výkon rozhodnutí či exekuční návrh;
- f) dispoziční právo k Nemovitostem není nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím ani smluvně;
- g) nemají žádné daňové ani jiné závazky vůči finančním či jiným orgánům státní správy, z důvodu jejichž existence by mohlo být zřízeno zástavní právo k Nemovitostem na základě zákona; a
- h) s Nemovitostmi dosud nenaložili způsobem, který by bránil naplnění účelu této smlouvy.

3. Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním a faktickým stavem Nemovitostí a v tomto stavu je kupuje. Kupující dále potvrzuje, že je seznámen se skutečností, že Dům a ostatní výše uvedené stavby nejsou novými stavbami a jejich stav odpovídá jejich stáří a předchozímu užívání. Za případné vady, které vyplývají ze stáří a předchozího užívání Nemovitostí, prodávající nenesou odpovědnost.

II.

Projev vůle

Prodávající touto smlouvou převádí Nemovitosti, včetně veškerých práv a příslušenství s nimi spojenými, ze svého společného jmění manželů do výlučného vlastnictví kupujícího a zavazují se Nemovitosti kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt k nim vlastnické právo. Kupující Nemovitosti takto do svého výlučného vlastnictví přijímá, a zavazuje se, že je převezme a zaplatí za ně prodávajícím kupní cenu ve výši stanovené v článku III odstavec 1 této smlouvy.

III.

Kupní cena

- 1. Kupní cena za Nemovitosti byla sjednána ve výši **20.794.800,- Kč** (slovy: dvacet milionů sedm set devadesát čtyři tisíc osm set korun českých).
- 2. Kupující se zavazuje kupní cenu složit na účet advokátní úschovy č. 2104481418/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**Účet úschovy**“), pro obchodní společnost MN Legal, advokátní kancelář, s. r. o., IČO: 28909771, se sídlem Gorazdova 1982/19, 120 00 Praha 2 (dále jen „**Správce úschovy**“), a to do 10 pracovních dnů od uzavření této smlouvy.

3. Finanční prostředky složené na Účet úschovy v souladu s odstavcem 2 tohoto článku budou představovat depozit, jenž bude z Účtu úschovy uvolněn za podmínek stanovených v odstavci 4 tohoto článku (dále jen „**Depozit**“).
4. Správce úschovy uvolní Depozit ve výši **20.794.800,- Kč** (slovy: dvacet milionů sedm set devadesát čtyři tisíc osm set korun českých) ve prospěch bankovního účtu prodávajících uvedeného v záhlaví této smlouvy nebo jiného účtu, který mu prodávající sdělí, do 5 pracovních dnů poté, co mu bude předložen výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí zachycující stav zápisu ke dni předcházejícímu den předložení o nejméně 5 dnů, jenž bude mít tyto náležitosti:
 - a) jako výlučný vlastník Nemovitostí v něm bude uveden kupující;
 - b) ve vztahu k Nemovitostem v něm nebudou uvedena žádná omezení vlastnického práva ani jiná omezení, s výjimkou případných omezení zřízených kupujícím či v souvislosti s ním; a
 - c) právní vztahy k Nemovitostem podle výpisu nebudou dotčeny žádnou změnou, s výjimkou změn probíhajících na základě podání kupujícího či v souvislosti s ním.
5. Práva a povinnosti Správce úschovy a smluvních stran související s úschovou a podrobnosti nakládání s Depozitem jsou upravena v samostatné smlouvě uzavírané mezi smluvními stranami a Správcem úschovy současně s touto smlouvou.

IV.

Předání Nemovitostí a užívání Domu

1. Prodávající předají kupujícímu Nemovitosti a kupující Nemovitosti od prodávajících převezme do 15 pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Konkrétní termín předání a převzetí stanovený v souladu s touto smlouvou bude obsažen ve výzvě, kterou prodávající zašlou kupujícímu nejméně 3 pracovní dny dopředu.
2. O předání a převzetí Nemovitostí bude mezi kupujícím a prodávajícími sepsán předávací protokol, v němž smluvní strany potvrdí řádné předání a převzetí Nemovitostí.
3. Prodávající jsou oprávněni bezplatně užívat Dům, pozemek parc. č. 2380 a část pozemku parc. č. 2383/1 sloužící k příjezdu a přístupu k Domu a k jeho užívání (parkování motorového vozidla, uložení palivového dřeva apod.) po dobu 3 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Kupující se zavazuje zdržet se při užívání zbývajících částí Nemovitostí činností, které by prodávajícím v užívání Domu, pozemku parc. č. 2380 a části pozemku parc. č. 2383/1 bránily nebo toto užívání stěžovaly, případně prodávající při tomto užívání obtěžovaly.
5. Prodávající předají kupujícímu vyklizený Dům do 15 pracovních dnů od ukončení užívání podle odstavce 3 tohoto článku. Konkrétní termín předání a převzetí stanovený v souladu s touto smlouvou bude obsažen ve výzvě, kterou prodávající zašlou kupujícímu nejméně 3 pracovní dny dopředu. Při tomto předání kupující převezme i měřicí zařízení, a to elektroměr, plynoměr a vodoměr. Kupující se zavazuje, pokud již tato zařízení nebudou přihlášena přímo na něj, že do 10 dnů od převzetí přehlásí u příslušného dodavatele měřicí zařízení, která jsou evidována na prodávající, na sebe,

k čemuž mu prodávající poskytnou součinnost. O předání a převzetí Domu bude mezi kupujícím a prodávajícími sepsán předávací protokol, v němž smluvní strany potvrdí řádné předání a převzetí Domu a uvedou údaje o spotřebě elektřiny, plynu a vody ke dni předání Domu kupujícím.

V.

Narovnání sporných práv a závazků

1. Mezi prodávajícími a kupujícím je spor ohledně náhrady za omezení vlastnického práva prodávajících k Nemovitostem. V územním plánu kupujícího vydaném obecně závaznou vyhláškou zastupitelstva kupujícího č. 1/2004 ze dne 5. března 2004 je na Nemovitostech vymezena veřejně prospěšná stavba VPS 06 rampa I/8 pro realizaci sjezdové rampy ze silnice I/8 na místní komunikaci (ulici) Bystřanská. Vymezení této veřejně prospěšné stavby je podle právních předpisů účelem vyvlastnění. Prodávající tvrdí, že dlouhotrvající hrozba vyvlastnění a s tím spojená nejistota ohledně vlastnického práva k Nemovitostem jim působí újmu. Náhradu této újmy způsobené v období od 20. dubna 2016 do 10. prosince 2024 ve výši 3.146.760,- Kč a její příslušenství v podobě úroků z prodlení a úroků z úroků z prodlení prodávající uplatňují v řízení vedeném v prvním stupni Okresním soudem v Teplicích pod spis. zn. 113 C 15/2019.
2. Kupující tvrdí, že prodávajícím žádná újma v důsledku vymezení veřejně prospěšné stavby na Nemovitostech nevznikla a pro případ, že by Okresní soud v Teplicích dospěl k závěru, že základ nároku prodávajících je dán, kupující zpochybňuje jeho výši. Kupující proto navrhuje zamítnutí žaloby prodávajících.
3. Smluvní strany se dohodly na narovnání sporných práv a závazků z vymezení veřejně prospěšné stavby na Nemovitostech tak, že práva a závazky, které jsou mezi nimi sporné nebo pochybné s účinností ke dni provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem podle této smlouvy do katastru nemovitostí zanikají.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že do 15 dnů od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem podle této smlouvy do katastru nemovitostí:
 - a) prodávající zašlou Okresnímu soudu v Teplicích zpětvzetí jejich žaloby projednávané v řízení vedeném pod spis. zn. 113 C 15/2019 a navrhnou zastavení řízení s tím, že prodávající ani kupující nemají právo na náhradu nákladů tohoto soudního řízení a že náhradu nákladů vynaložených v řízení Českou republikou uhradí kupující a toto zpětvzetí zašlou kupujícímu; a
 - b) kupující zašle Okresnímu soudu v Teplicích souhlas se zpětvzetím žaloby a zastavením řízení vedeného pod spis. zn. 113 C 15/2019 za podmínek uvedených v písmeni a) tohoto odstavce a tento souhlas zašle prodávajícím.
5. Mezi prodávajícími a kupujícím je dále spor ohledně vlastnictví části pozemku parc. č. 4779/3 v katastrálním území Teplice, obec Teplice, okres Teplice, vymezené v geometrickém plánu č. 5887-252/2022 vyhotoveném obchodní společností gea-geo s.r.o., IČO: 05600677, se sídlem Revoluční 2876/5, 415 01 Teplice, ověřeném [REDAKCE], zapsanou v seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů pod č. 2195/03, dne 6. prosince 2022, ověření č. 498/2022, odsouhlaseném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice dne 9. prosince 2022, protokol o potvrzení geometrického plánu č. PGP 1527/2022-509, jako pozemek parc. č. 4779/7. Jako vlastník pozemku parc. č. 4779/3 je v katastru nemovitostí zapsán kupující. Prodávající tvrdí, že vlastnické právo k předmětné části pozemku parc. č.

4779/3 nabyli řádným vydržením podle občanského zákoníku z roku 1964, případně mimořádným vydržením podle občanského zákoníku. Prodávající se určení jejich vlastnického práva k předmětné části pozemku parc. č. 4779/3 domáhají v řízení vedeném v prvním stupni Okresním soudem v Teplicích pod spis. zn. 20 C 237/2022. Ke dni uzavření této smlouvy se řízení nachází ve stadiu odvolacího řízení vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem pod spis. zn. 12 Co 201/2023.

6. Kupující tvrdí, že podmínky řádného vydržení ani mimořádného vydržení vlastnického práva k předmětné části pozemku parc. č. 4779/3 prodávajícími nejsou splněny a navrhuje žalobu o určení tohoto vlastnického práva zamítnout.
7. Předmětná část pozemku parc. č. 4779/3 je oplocena a prodávajícími užívána společně s Nemovitostmi. V případě převodu vlastnického práva k Nemovitostem na kupujícího nemají prodávající na užívání předmětné části pozemku parc. č. 4779/3 a na jejím vlastnictví žádný zájem. Pokud by soudy o určení vlastnického práva prodávajících k předmětné části pozemku parc. č. 4779/3 pravomocně rozhodly před uzavřením této smlouvy, prodávající by toto vlastnické právo jako vlastnické právo k pozemku parc. č. 4779/7 převedli kupujícímu spolu s vlastnickým právem k Nemovitostem.
8. Smluvní strany se proto dohodly, že do 15 dnů od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem podle této smlouvy do katastru nemovitostí:
 - a) prodávající zašlou Krajskému soudu v Ústí nad Labem zpětvzetí jejich žaloby o určení jejich vlastnického práva k předmětné části pozemku parc. č. 4779/3 jakožto k pozemku parc. č. 4779/7 a navrhnou zastavení řízení s tím, že prodávající ani kupující nemají právo na náhradu nákladů tohoto soudního řízení a toto zpětvzetí zašlou kupujícímu; a
 - b) kupující zašle Krajskému soudu v Ústí nad Labem souhlas se zpětvzetím žaloby a zastavením řízení za podmínek uvedených v písmeni a) tohoto odstavce a tento souhlas zašle prodávajícím.
9. Prodávající se zavazují neuplatňovat jejich tvrzené vlastnické právo k předmětné části pozemku parc. č. 4779/3 a zdržet se jakéhokoli jednání, jímž by bylo toto jimi tvrzené vlastnické právo či jednotlivá oprávnění vlastníka vykonáváno.

VI.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Prodávající a kupující se zavazují k podpisu návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to v den uzavření této smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí doručí katastrálnímu úřadu Správce úschovy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů poté, co kupující:
 - a) složí na Účet úschovy kupní cenu dle článku III. odstavec 2 této smlouvy; a
 - b) předá Správci úschovy potvrzení správce registru smluv o uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona o registru smluv.
2. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitostem dnem vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, a to s právními účinky vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Pokud katastrální úřad z jakýchkoli důvodů zamítne vklad vlastnického práva kupujícího podle této smlouvy, nebo pokud řízení o takovém vkladu práva zastaví,

zavazují se strany této smlouvy do 10 dnů od doručení příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu, odstranit katastrálním úřadem uvedené vady a učinit všechny dalších kroky nutné k tomu, aby vklad práva byl proveden, a to včetně uzavření nové kupní smlouvy v totožném znění jako je tato smlouva, s výjimkou odstranění nedostatků nebo vad, které byly důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí nebo pro zastavení řízení o takovém vkladu. Toto ujednání a závazky z něho vyplývající smluvní strany považují za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu §1785 občanského zákoníku.

4. Smluvní strany se zavazují postupovat podle odstavce 3 tohoto článku i opakovaně. Tím není dotčeno právo odstoupit od této smlouvy podle článku VII. odstavec 2 této smlouvy.

VII.

Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající jsou oprávněni od této smlouvy v celém rozsahu odstoupit v případě, že kupující bude déle než 20 dnů v prodlení se složením kupní ceny podle článku III. odstavec 2 této smlouvy na Účet úschovy.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy v celém rozsahu odstoupit v případě, že ke vkladu vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí nedojde ani do 60 dnů ode dne podání prvního opakovaného návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího ve smyslu článku VI. odstavec 3 této smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá jejím zveřejněním v Registru smluv, jež zajišťuje kupující.
2. Nabytí Nemovitostí za podmínek sjednaných v této smlouvě bylo podle § 85 písm. a) zákona o obcích schváleno rozhodnutím zastupitelstva kupujícího č. 035/25 ze dne 14. dubna 2025.
3. Tato smlouva i veškeré právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
4. Tuto smlouvu včetně tohoto ustanovení lze měnit a doplňovat pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.
5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
6. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

8. Tato smlouva je uzavřena ve 3 stejnopisech s úředně ověřenými podpisy prodávajících. Všechny stejnopisy převezme společně s návrhem na vklad vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí Správce úschovy, který do 5 pracovních dnů po složení kupní ceny na Účet úschovy podle článku III. odstavec 2 této smlouvy vydá 1 stejnopis této smlouvy kupujícímu, 1 stejnopis této smlouvy prodávajícím a 1 stejnopis této smlouvy podle článku VI. odstavec 1 této smlouvy doručí spolu s návrhem na vklad vlastnického práva kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu. Nedojde-li ke složení kupní ceny podle článku III. odstavec 2 této smlouvy na Účet úschovy ani do 40 dnů od uzavření této smlouvy, vydá Správce úschovy všechny stejnopisy této smlouvy prodávajícím.
9. Smluvní strany si celý text této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, a že smlouva není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

V Teplicích dne 7. května 2025

Prodávající:



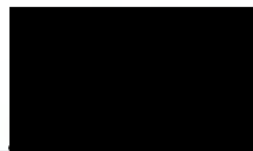
Miroslav Gärtner



Soňa Gärtnerová

V Teplicích dne 7. května 2025

Kupující:



Statutární město Teplice
Bc. Jiří Štábl, primátor



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu města Teplice
poř. č. legalizace 314/A/2025
vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na dokumentu za vlastní* - uznal elektronický
podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*
MIROSLAV GÄRTNER, 1950 Duchcov (Teplice)
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Teplice, [redacted]
adresa místa trvalého pobytu* adresa místa pobytu na území České republiky*
adresa bydliště mimo území České republiky*
Občanský průkaz [redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
V Teplicích dne 7.5.2025
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* Kvalifikovaný elektronický
podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko* * Nehodící se



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu města Teplice
poř. č. legalizace 311/A/2025
vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na dokumentu za vlastní* - uznal elektronický
podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*
SOŇA GÄRTNEROVÁ, 1956 Teplice (Teplice)
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Teplice, [redacted]
adresa místa trvalého pobytu* adresa místa pobytu na území České republiky*
adresa bydliště mimo území České republiky*
Občanský průkaz [redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
V Teplicích dne 7.5.2025
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* Kvalifikovaný elektronický
podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko* * Nehodící se

