



**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,  
za kterou právně jedná Mgr. Ing. Kateřina Arajmu, generální ředitelka  
IČO: 69797111  
datová schránka: 96vaa2e  
(dále jen „prodávající“)

a

**Varianta - fyzická osoba**

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: ....., trvalý  
pobyt: .....,  
(dále jen „kupující“)

**Varianta – manželé/partneři**

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: ....., trvalý  
pobyt: .....,  
..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: ....., trvalý  
pobyt: .....,  
(dále jen „kupující“)

**Varianta - právnická osoba**

..... (přesný název v souladu s veřejným rejstříkem právnických osob), se sídlem  
.....,  
který zastupuje ..... (uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci),  
nebo zastoupená na základě plné moci,  
IČO: ....., DIČ: .....,  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném .....,  
(dále jen „kupující“)

**Varianta - územní samosprávný celek**

..... (přesné znění názvu územního samosprávného celku),  
se sídlem .....,  
kterého zastupuje ..... (uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci),  
nebo zastoupený na základě plné moci,  
IČO: ....., DIČ: .....,  
(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. UZSVM/A/xxxx/2025-HMU2**

#### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

**Pozemky:**

a) **parcela číslo: 135/1**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany:  
nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: Veleslavín, č. p. 83, jiná stavba;

- b) **parcela číslo: 135/2**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba;
- c) **parcela číslo: 136**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: Veleslavín, č. p. 84, jiná stavba;
- d) **parcela číslo: 137**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: Veleslavín, č. p. 139, jiná stavba;
- e) **parcela číslo: 138**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: Veleslavín, č. p. 1, jiná stavba;
- f) **parcela číslo: 139**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba;
- g) **parcela číslo: 140**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba;
- h) **parcela číslo: 141**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka;
- i) **parcela číslo: 142/1**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka;
- j) **parcela číslo: 142/2**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba;
- k) **parcela číslo: 142/3**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka. Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba;
- l) **parcela číslo: 142/4**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka;

to vše zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území **Veleslavín**, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**převáděný majetek**“).

Předmětem převodu jsou také součásti převáděného majetku, zejména zařízení budov – tři výměňkové stanice a majetek kulturní hodnoty uvedený v čl. IV odst. 1 této smlouvy.

- 2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s převáděným majetkem na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 2015/49527-32 ze dne 23. 9. 2015, s právními účinky ke dni 30. 9. 2015, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
- 3. Tato kupní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „elektronická aukce“) uskutečněného prostřednictvím Elektronického aukčního systému prodávajícího pod ID elektronické aukce .....

## **Čl. II.**

- 1. Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou na základě uskutečněné elektronické aukce v Čl. II. odst. 2. této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímá.

**(Varianta - pokud kupující nabývá majetek do společného jmění manželů/partnerů)**

Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu, stanovenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímá do společného jmění manželů/partnerů.

**(Varianta - pokud kupující nabývají majetek do podílového spoluvlastnictví)**

Prodávající převádí touto smlouvou kupujícímu vlastnické právo k převáděnému majetku se všemi součástmi a s příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu stanovenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy. Kupující toto právo za kupní cenu uvedenou v Čl. II. odst. 2. této smlouvy přijímá do podílového spoluvlastnictví, a to *např. XY podíl ve výši ... vzhledem k celku a YZ podíl ve výši ... vzhledem k celku.*

2. Kupní cena za převáděný majetek, ve smyslu odst. 1. tohoto článku, činí ..... - Kč (slovy: ..... korun českých).

**Čl. III.**

1. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu kupní ceny stanovené v Čl. II. odst. 2. bude použita částka ve výši 15.000.000,00 Kč, kterou složil kupující v elektronické aukci na účet prodávajícího č. 6015-4827021/0710, variabilní symbol ....., dne ..... (dále jen „kauce“). Zbývajících část kupní ceny ve výši ..... Kč zaplatí kupující na účet prodávajícího vedený u České národní banky se sídlem v Praze, číslo účtu 19-4827021/0710, variabilní symbol ....., a to ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě, a zároveň tato výzva bude kupujícímu zaslána do 30 dnů ode dne, kdy tato kupní smlouva opatřená schválením převodu příslušným ministerstvem bude doručena prodávajícímu.

**(U nabytí do spoluvlastnictví dále:** Prodávající není povinen přijmout část plnění kupní ceny, byť by jí byl uhrazen jeden z prodávajících ideálních spoluvlastnických podílů.)

2. Neuhradí-li kupující celou kupní cenu ve lhůtě, stanovené touto smlouvou, je kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení.
3. V případě prodlení s úhradou kupní ceny je kupující povinen zaplatit vyjma smluvní pokuty dle předchozího odstavce i úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Pokud kupující v prohlášeníh podle Čl. V. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dluhích vůči prodávajícímu a své způsobilosti nabýt převáděný majetek, má prodávající právo požadovat na kupujícího úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z kupní ceny.
5. Pokuty podle odst. 2. nebo 4. jsou splatné na účet prodávajícího č. 19-4827021/0710 ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. 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 prodávajícího.

**Čl. IV.**

1. Kupující byl seznámen s tím, že dle § 7 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je převáděný majetek (kromě částí pozemků parc. č. 135/1 a 142/1 a staveb na pozemcích parc. č. 135/2, parc. č. 139 a parc. č. 142/2) evidován v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem kulturní památky 40548/1-1527. Památková ochrana se vztahuje rovněž na stavební úpravy a součásti převáděného majetku, zejména:
  - dvoje kachlová kamna ve stavbě č.p. 1,
  - šestnáctiramenný lustr s broušenými skleněnými ověsky ve stavbě č.p. 1,
  - osmiramenný lustr kovový zlacený ve stavbě č.p. 1,

- stavební detaily stavby č.p. 1 – dveře a okna s původními klikami, dřevěná ostění apod.,
  - chodba stavby č.p. 1 s původním bíle lakovaným obložením se zakomponovanými fotografiemi staré Prahy,
  - branka se sochami putti a bazén (kašna) s vázami a sochou putti v zahradním parteru.
2. Převáděný majetek se nachází na území Ochanného pásma pražské památkové rezervace, které bylo vyhlášeno Rozhodnutím o určení ochanného pásma památkové rezervace v hlavním městě Praze NV hl. m. Prahy-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981. V rozsahu pozemků parc. č. 135/1 (část), 135/2 (část), 137, 138 (část), 140 (část), 141, 142/1 (část), 142/2, 142/3, 142/4 se dále nachází na území s archeologickými nálezy (UAN) kategorie I, které je evidováno ve Státním archeologickém seznamu ČR (SAS) pod ID 7122 a názvem sanatorium. V rozsahu části pozemku parc. č. 142/1 se nachází na území s archeologickými nálezy (UAN) kategorie I, které je evidováno ve Státním archeologickém seznamu ČR (SAS) pod ID 7121 a názvem Pod dvorem. Dále v rozsahu pozemků parc.č. 135/1 (část), 135/2 (část), 136, 138 (část), 139, 140 (část), 142/1 (část) se nachází území s archeologickými nálezy (UAN) kategorie II - pásma, které je evidováno ve Státním archeologickém seznamu ČR (SAS) pod ID 34917.
3. Kupující byl obeznámen s tím, že na převáděném majetku vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro oprávněného: ČR Správa Pražského hradu, povinnost k parc. č. 135/1 a parc. č. 142/1, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene č. UZSVM/A/49346/2021-HMU2, SPH 201-2021 z 1. 12. 2021, V-92340/2021-101.
4. Prodávající prohlašuje, že dle údajů uvedených v georeportu na Geoportálu hl. města Prahy se na převáděném majetku nachází:
- místní komunikace III. třídy
  - ochanné pásmo železniční dráhy
  - ochanné pásmo letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP – Letiště Václava Havla
  - ochanné pásmo se zákazem laserových zařízení
  - bioregiony: 1.2 - 2BM
  - historická jádra obcí - Veleslavin
  - ochanné pásmo pražské památkové rezervace
  - ochanné pásmo vedení VN podzemní (22 kV)
  - elektrické vedení nízkého napětí – nadzemní
  - ochanné pásmo tepelných napáječů
  - elektronická komunikační vedení včetně ochanných pásem
  - ochanná pásma optických sítí
  - ochanná pásma metalických sítí
  - ochanná pásma vodovodních řadů
  - ochanná pásma kanalizačních stok a sběračů
  - třídy ochrany ZPF:  
III. třída ZPF: 29379,65 m<sup>2</sup>  
IV. třída ZPF: 85,04 m<sup>2</sup>
5. Kupující bere na vědomí, že převáděný majetek může být dotčen vedením dalších inženýrských sítí, kdy v případě pochybností ohledně uložení inženýrských sítí poskytnou kupujícímu bližší informace jednotliví (v úvahu přicházející) správci těchto sítí.
6. Kupujícímu je známo, že převáděný majetek je užíván na základě Smlouvy o výpůjčce nemovité věci č. UZSVM/A/22203/2024-HMU2 ze dne 28. 5. 2024, která je uzavřena s Městskou částí Praha 6, se sídlem Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 – Bubeneč, IČO: 00063703 do 31. 8. 2025, jakožto výpůjčitelem. Dle čl. VIII odst. 1 uvedené smlouvy zaniká užívací vztah uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo ke dni nabytí účinnosti změny vlastnického práva k předmětu výpůjčky, nastane-li tato změna před uplynutím doby výpůjčky.
7. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na převáděném majetku vázla nějaká další omezení nebo závazky.

8. Kupující prohlašuje, že je mu znám stavební a technický stav a závady převáděného majetku, které jsou uvedeny ve znaleckém posudku č. 473-33/2024 ze dne 9. 4. 2024 vypracovaném Ing. Petrem Zítkem, se sídlem Babákova 2155/12 148 00 Praha 4 – Chodov, IČO 71454748, a že byl před podpisem této smlouvy se znaleckým posudkem seznámen.
9. Prodávající prohlašuje, že dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nechal vypracovat Průkaz energetické náročnosti budovy (bez č.p.) na pozemku parc. č. 139 v katastrálním území Veleslavín (evidenční číslo průkazu: 641384.0).
10. 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 prodávajícím 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 že nemá vůči prodávajícímu 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 prodávajícímu 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. Kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy pouze v souladu s ustanovením § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
2. Pokud kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, má 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 dozvěděl.
3. Prodávající je, kromě zákonných důvodů, též oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže se prokáže, že prohlášení kupujícího, uvedená v článku V. nejsou pravdivá, úplná nebo přesná.

#### **Čl. VIII.**

1. V případě, že dojde k porušení závazků ze strany kupujícího, ve smyslu Čl. VII. odst. 2. nebo odst. 3., a prodávající od této smlouvy odstoupí, propadá kauce ve prospěch prodávajícího.
2. Odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran se nedotýká povinnosti kupujícího zaplatit peněžitá plnění (zejm. úroky z prodlení, smluvní pokuty), na jejichž úhradu dle této smlouvy vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
3. Odstoupení od smlouvy musí být v písemné formě a nabývá účinnosti dnem doručení druhé straně. Odstoupením se závazky z této smlouvy ruší od počátku a smluvní strany si vrátí vše, co si splnily, kromě peněžitých plnění (např. úroků z prodlení, smluvních pokut), na jejichž úhradu vznikl prodávajícímu nárok do data účinnosti odstoupení.
4. Pokud dojde k odstoupení od smlouvy a kupní cena již byla zaplacená, má prodávající povinnost do třiceti dnů od účinků odstoupení vrátit kupní cenu sníženou o:
  - kauci (pouze v případě odstoupení od smlouvy prodávajícím)

- vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení na účet kupujícího.
5. Nebyla-li kupní cena dosud uhrazena a od kupní smlouvy odstoupil prodávající, má kupující povinnost vyúčtované smluvní pokuty a úroky z prodlení, pokud vznikly podle této smlouvy, uhradit prodávajícímu ve lhůtě, která bude kupujícímu oznámena ve výzvě prodávajícího k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Kauce propadá ve prospěch prodávajícího podle Čl. VIII. odst. 1.

#### Čl. IX.

1. Vlastnické právo k převáděnému majetku nabývá kupující zápisem do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad Katastrálním úřadem. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním převáděného majetku.
2. Smluvní strany se dohodly, že prodávající zašle nepodepsaný návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícímu spolu s výzvou k úhradě kupní ceny nebo jejího doplatku. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podají prodávající a kupující společně prostřednictvím prodávajícího, a to bez zbytečného odkladu po úplném zaplacení kupní ceny včetně příslušenství a příp. smluvních pokut a všech ostatních případných dluhů kupujícího vůči prodávajícímu nebo po doručení návrhu na zápis vkladu podepsaného kupujícími zpět prodávajícímu, podle toho, která z těchto skutečností nastane později. Náklady na správní poplatky spojené s touto smlouvou a s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
3. Pokud by příslušným Katastrálním úřadem byl návrh na zápis vkladu vlastnického práva k převáděnému majetku dle 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 odstavce 3. povolen, smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku tak, že se tato kupní smlouva ruší od počátku. Proávající se zavazuje písemně oznámit kupujícímu naplnění této rozvazovací podmínky této kupní smlouvy bezodkladně po jejím vzniku. Kupní cena bude kupujícímu vrácena do 30 dnů od naplnění této rozvazovací podmínky.

#### Čl. X.

1. Smlouva je platně uzavřena okamžikem schválení příslušným ministerstvem 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.
3. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od platného uzavření smlouvy.

**(Varianta - Pokud kupující nemá datovou schránku):**

4. Proávající předá kupujícímu doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
5. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve ..... stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude určeno pro příslušné ministerstvo 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 obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů).*

**Varianta - pouze u smluv uzavřených s ÚSC**

10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. 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**

.....  
**Mgr. Ing. Kateřina Arajmu**  
generální ředitelka

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