

# KUPNÍ SMLOUVA

dále jen „**Smlouva**“ uzavřená zejména v souladu s ust. § 2079 a násl., jakož i § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku následujícími smluvními stranami:

**(1) EG - CENTER s.r.o.**, IČ 274 18 952, se sídlem Michalovice 72, 293 01 Mladá Boleslav, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 111701, Za níž jedná [REDAKCE]  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

**(2) Adigan business, s.r.o.**, IČ 191 33 448, se sídlem Riegrova 394/17, 779 00 Olomouc, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. 92069, Za níž jedná [REDAKCE]  
(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále též jako „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě „**Smluvní strana**“)

---

## PREAMBULE

A) Smluvní strany mají zájem za dohodnutou kupní cenu převést níže specifikované nemovitosti ve vlastnictví Prodávající do výlučného vlastnictví Kupujícího.

### 1. Úvodní prohlášení

1.1. Prodávající výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, které jsou předmětem převodu podle této Smlouvy:

1.1.1. **pozemek parc. č. 729/115**, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 3716 m<sup>2</sup>;

zapsaná na listu vlastnictví č. **452** pro katastrální území Podlázky [900125], obec Mladá Boleslav [535419], vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

(vše výše uvedené dále jen „**Pozemek**“).

1.2. Na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 627-169/2025 vyhotoveného dne 19. 9. 2025, je tímto dosavadní Pozemek rozdělen na:

1.2.1. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/115, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 3033 m<sup>2</sup>,

- 1.2.2. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/847, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 39 m<sup>2</sup>,
- 1.2.3. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/848, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.4. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/849, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.5. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/850, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.6. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/851, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 37 m<sup>2</sup>,
- 1.2.7. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/851, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 37 m<sup>2</sup>,
- 1.2.8. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/853, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.9. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/854, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.10. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/855, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 37 m<sup>2</sup>,
- 1.2.11. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/856, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.12. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/857, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 38 m<sup>2</sup>,
- 1.2.13. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/858, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 54 m<sup>2</sup>,
- 1.2.14. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/859, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 220 m<sup>2</sup>,

všechny v katastrálním území Podlázky [900125], obec Mladá Boleslav [535419].

(vše výše uvedené dále jen „**Nemovitost**“)

Geometrický plán pojednává dále o změně i níže uvedených pozemků, které však nejsou předmětem převodu dle této Smlouvy.

- 1.2.15. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/442, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 876 m<sup>2</sup>,
- 1.2.16. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/860, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 347 m<sup>2</sup>,
- 1.2.17. Nově vznikající pozemek parc. č. 729/710, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 9585 m<sup>2</sup>,

Výše uvedené v katastrálním území Podlázky [900125], obec Mladá Boleslav [535419]

Tento geometrický plán je nedílnou součástí této kupní smlouvy.

## **2. Předmět smlouvy**

- 2.1. Předmětem převodu je Nemovitost tak, jak je definována v článku I. této Smlouvy.

- 2.2. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje prodat Kupujícímu nově vznikající Nemovitost včetně všech součástí a příslušenství a Kupující se zavazuje přijmout nově vznikající Nemovitost do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávající za tuto Nemovitost Kupní cenu.

### 3. Kupní cena

- 3.1. Prodávající prodává Nemovitost specifikovanou touto Smlouvou se všemi součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu ve výši **3.630.000,- Kč vč. DPH,-** (slovy: **Tři Miliony Šest Set Třicet Tisíc Korun Českých**) (dále jen „**Kupní cena**“) Kupujícímu, který tuto Nemovitost za tuto cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví.
- 3.2. Kupní cena se v mezidobí ode dne podpisu smlouvy do předání a převzetí Předmětu koupě nemění. Rovněž z ní nejsou přípustné žádné slevy, ani jiná snížení, resp. navýšení dodatečně požadovaná Kupujícím.
- 3.3. Kupní cena dle odst. 1 tohoto článku bude Kupujícím uhrazena následujícím způsobem:
- 3.3.1. kupní cena ve výši **3.630.000,- Kč** (slovy: Tři Miliony Šest Set Třicet Tisíc Korun Českých), se Kupující zavazuje uhradit Prodávající z vlastních zdrojů do advokátní úschovy dle smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků a listin (dále též „**Smlouva o úschově**“) uzavřené v den podpisu této Smlouvy mezi Prodávající a Kupujícím s Mgr. Jakubem Širínkem, advokátem, se sídlem Francouzská 299/98, 101 00 Praha, zapsán v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. ev. 19169 (dále též „**Advokát**“), v níž sjednali mimo jiné i způsob úhrady Kupní ceny za Předmět této Smlouvy, včetně podmínek, za kterých bude Advokát spravovat svěřenou Kupní cenu. Součástí Smlouvy o advokátní úschově je i postup Advokáta pro vydání svěřené Kupní ceny.
- 3.4. Rozhodne-li příslušný katastrální úřad o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti nebo pokud bude vkladové řízení zastaveno, smluvní strany se zavazují, že nejpozději do 30 dní ode dne doručení rozhodnutí katastru nemovitostí uzavřou novou kupní smlouvu (za stejných podmínek jako je tato smlouva pouze s výjimkou vadných ustanovení), nebo budou účinně spolupracovat na odstranění případných vad, které by bránily provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího.
- 3.5. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí Kupující.

### 4. Prohlášení a záruky smluvních stran

- 4.1. Prodávající prohlašuje, že:
- 4.1.1. je výlučným vlastníkem Předmětu převodu;
- 4.1.2. před Kupující nezamlčel žádné skutečnosti týkající se Předmětu převodu, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, závazky, zástavní práva nebo jiná věcná práva, ani jiné právní povinnosti, ani jiné právní nebo faktické vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva Kupujícího, zejména užívání Předmětu převodu,

vyjma;

- 4.1.2.1. věcné břemeno cesty a stezky dle geom. plánu č. 538-57/2021, bezúplatně s oprávněním pro parcely č. 729/715, 729/731, 729/732, 729/733, 729/734, 729/735, 729/736, 729/737, 729/738, 729/739, 729/740, 729/741, 729/742, 729/743, 729/744, 729/745, 729/746, 729/747, 729/748, 729/749, 729/750, 729/751, 729/752, 729/753, 729/754, 729/755 s povinností k parcele 729/115, 729/710 a to podle Smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatné ze dne 3. 8. 2021, s právními účinky zápisu k okamžiku 3. 8. 2021 10:16:35. Zápis tohoto práva byl proveden dne 13. 9. 2021 a v katastru nemovitostí je evidován pod číslem jednacím V-8576/2021-207.
- 4.1.2.2. Zástavního práva
- 4.1.3. Dne 11. 5. 2022 bylo vydáno Rozhodnutí o povolení stavby k provedení stavby „Lokální služby 3-6 ubytovacích jednotek, 6x připojení vody, kanalizace, elektro, tepelná čerpadla, 18 fotovoltaických panelů Mladá Boleslav, Michalovice, na nemovitostech, včetně předmětu převodu, a to pod č.j. 63217/2022/SÚ/LeSt, které nabylo právní moci dne 14. 6. 2022 (dále jen „Stavební povolení“) a že na Předmětu převodu jsou v souladu se Stavebním povolením vybudovány dvě základové desky (po jedné na každé převáděné nemovitosti), přičemž náklady na jejich vybudování jsou zahrnuty v kupní ceně za Předmět převodu;
- 4.1.4. Prodávající prohlašuje, že výpis z katastru nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy uvedený v **Příloze č. 1** této Smlouvy plně a správně reflektuje současný stav Předmětu převodu;
- 4.1.5. ohledně Předmětu neučinili ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na jinou osobu;
- 4.1.6. na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy související s platbami za služby a správu domu a pozemků;
- 4.1.7. nejsou v úpadku ani hrozícím úpadku, nebylo vůči nim zahájeno insolvenční řízení a že jim není známo, že by na ně byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašují, že vůči nim není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí, ani nebyla na jejich majetek nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí;
- 4.1.8. jim není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok, např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno apod. ve vztahu k Předmětu převodu;
- 4.1.9. Prodávající se zavazuje ke dni předání předmětu převodu odhlásit případná trvalá bydliště předchozích nájemců či jiných osob, jakož i zrušit registrace sídel třetích fyzických či právnických osob;
- 4.1.10. nemají nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě, kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Předmětu převodu, např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod., a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu;
- 4.1.11. k Předmětu převodu nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
- 4.1.12. mu nejsou známy žádné překážky, ať už právní či faktické povahy, které by bránily

v uzavření nebo splnění této smlouvy, Prodávající odpovídá Kupujícímu za skryté právní vady po dobu 24 měsíců ode dne protokolárního předání.

- 4.2. V případě, že by se ukázala prohlášení Prodávající uvedená výše v odst. 1 tohoto článku této smlouvy nepravdivá a Prodávající by nenapravitelavil závadný stav ani ve dvou měsíční dodatečné lhůtě, je Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 4.3. Pokud by někdo vůči Kupujícímu uplatňoval jakoukoli pohledávku či jiné právo k Předmětu převodu vzniklé před provedením vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy, zavazuje se Prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí a dále, že Kupujícímu nahradí případně vzniklou škodu, to vše do pěti pracovních dnů poté, co k takovému plnění, uspokojení, případně nahrazení bude Prodávající vyzvána Kupujícím.
- 4.4. Prodávající se zavazuje, že po podpisu této smlouvy do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího neuzavřou žádnou jinou smlouvu, podle které by Předmět převodu převedli nebo jakkoliv zatížili, omezili jeho užívání, prováděli stavební úpravy bez souhlasu Kupujícího ani neučiní nic, čím by se zhoršil stav Předmětu převodu. V případě porušení tohoto závazku má Kupující právo od této smlouvy odstoupit a Prodávající je povinen zaplatit Kupujícímu náhradu škody v plné výši.
- 4.5. Kupující je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy se stejnými účinky a se stejnými právními nároky jako při odstoupení dle předchozího čl. 4.4., včetně práva na náhradu škody, pokud bude po uzavření této smlouvy zjištěn úpadek Prodávající, prohlášena exekuce na Předmět převodu nebo pokud budou v části C příslušného LV k Předmětu převodu zapsána jiná omezení z důvodu na straně Prodávající než ta, kterými je ke dni podpisu této smlouvy Předmět převodu zatížen.
- 4.6. Kupující prohlašuje, že:
  - 4.6.1. není v úpadku ani hrozícím úpadku, nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu nejsou vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí na jeho majetek ani nebyla na jeho majetek nařízena exekuce či výkon rozhodnutí;
  - 4.6.2. byl seznámen před uzavřením této smlouvy s právním stavem Předmětu převodu dle listu vlastnictví vztahujícího se k předmětu převodu;
  - 4.6.3. předmět převodu si důkladně a podrobně prohlédli a v tomto stavu předmět Převodu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví;
  - 4.6.4. nejsou mu známy žádné překážky, ať už právní či faktické povahy, které by mu bránily v uzavření nebo splnění této smlouvy.
- 4.7. V případě, že by se ukázala prohlášení Kupujícího uvedená výše v čl. 4.6. tohoto článku této smlouvy nepravdivá, a Kupující by nenapravitelavil závadný stav ani ve dvou měsíční dodatečné lhůtě je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 4.8. Prodávající je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy se stejnými účinky a se stejnými právními nároky jako při odstoupení dle předchozího čl. 4.7., pokud bude po uzavření této smlouvy zjištěn úpadek Kupujícího nebo prohlášena exekuce na majetek Kupujícího.

## **5. Předání předmětu smlouvy**

- 5.1. Předmět převodu bude Kupujícímu předán ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy, včetně vybavení, které je oběma Smluvními stranami sjednáno a odsouhlaseno prostřednictvím emailu, a to nejpozději 5 pracovních dnů od úplného vydání Kupní ceny z Advokátní úschovy ve prospěch Prodávající. O předání a převzetí Předmětu převodu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden stav měřidel ke dni jeho předání. Do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu Kupujícímu nese Prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazují se hradit zálohové platby na služby (např. teplo, TUV, SV, úklid, elektřina, odpad) spojené s užíváním Předmětu převodu. Poplatky spojené s vlastnictvím Předmětu převodu (pojištění, FO krátkodobý, FO dlouhodobý, správa) přecházející na Kupujícího dnem zápisu do katastru nemovitostí. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu Kupující. V případě, že by došlo k předání Předmětu převodu před zápisem vlastnického práva ve prospěch Kupujícího, přechází na Kupujícího odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a povinnost hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Předmětu převodu ke dni protokolárního předání.

## **6. Odstoupení od smlouvy**

- 6.1. V případě, že nebude Kupní cena Kupujícím řádně a včas uhrazena, je Prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se kupní smlouva od počátku (ex tunc) ruší, účastníci smlouvy jsou povinni se v takovém případě vypořádat ve smyslu ust. § 2991 a násled. občanského zákoníku.

## **7. Vedlejší ujednání**

- 7.1. Smluvní strany prohlašují, že jsou do doby vkladu vlastnického práva podle této smlouvy svými projevy vůle vázání a převáděná Nemovitost nelze platně převést na třetí osobu. V případě, kdyby návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy byl pravomocně zamítnut, účastníci se zavazují, že společně bez zbytečného odkladu odstraní důvody tohoto zamítnutí, a zavazují se podat obdobný návrh na vklad do katastru nemovitostí naplňující účel této smlouvy bez zbytečného odkladu znovu.

## **8. Katastr nemovitostí**

- 8.1. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že vlastnické právo k věci vzniká až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
- 8.2. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne předmětný návrh na vklad, Smluvní strany se zavazují znovu uzavřít tuto Smlouvu nebo její dodatek či jakýkoliv jiný dokument tak, aby podmínky či požadavky katastrálního úřadu byly k zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí splněny.

## 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní výslovně neupravené, se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.2. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé Smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této Smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této Smlouvy.
- 9.3. Pokud některé ustanovení této Smlouvy je neplatné nebo nevynutitelné nebo bude shledáno neplatným nebo nevynutitelným, platnost a vynutitelnost zbytku této Smlouvy tím nebude dotčena (v maximálním rozsahu dovoleném příslušnými právními předpisy). Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí toto neplatné nebo nevynutitelné ustanovení platným a vynutitelným ustanovením, které se co možná nejvíce blíží právně přijatelnému smyslu a hospodářskému účelu nahrazeného ustanovení.
- 9.4. Smlouvu lze doplňovat nebo měnit pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami.
- 9.5. Smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každý Prodávající a Kupující. Jeden stejnopis pro potřeby řízení o vkladu u příslušného katastrálního úřadu.
- 9.6. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, jejichž podpisy jsou úředně ověřeny.
- 9.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Prodávající:

Kupující:

V Praze dne 23. 1. 2026

V Praze dne 23. 1. 2026

---

---