



## KUPNÍ SMLOUVA

**Cs BROSS, s.r.o.**

IČO: 25334191

se sídlem: U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha

spisová značka: C 412646 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupena: Renáta Petříková, dle plné moci

(dále jen „**Prodávající**“ nebo obecně „**účastník**“ či „**Smluvní strana**“)

a

**Obec Ohrobec**

IČO: 00241491

se sídlem: U Rybníků II č.p. 30, 252 45 Ohrobec

zastoupena: Vladimír Strouhal, starosta

(dále jen „**Kupující**“ nebo obecně „**účastník**“ či „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

### **Kupní smlouvu**

(dále jen „**Smlouva**“ nebo „**tato Smlouva**“)

#### **I.**

##### **Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví nemovité věci včetně součástí a příslušenství, a to:

##### Pozemky:

- pozemek parc. č. St. 976, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: rozestav.,
- pozemek parc. č. 438/1, orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 439, orná půda, zemědělský půdní fond,
- pozemek parc. č. 468/15, zahrada, zemědělský půdní fond,

zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, na listu vlastnictví č. 593, pro katastrální území Ohrobec, obec Ohrobec, (dále také jako „**Nemovitost**“ nebo „**Předmět koupě**“).

#### **II.**

##### **Předmět Smlouvy**

1. Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě včetně všech součástí a příslušenství Kupujícímu do výlučného vlastnictví a Kupující Předmět koupě specifikovaný v předchozím článku se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přijímá do výlučného vlastnictví za kupní cenu dle čl. III této Smlouvy.

#### **III.**

##### **Kupní cena a způsob úhrady**

1. Kupní cena Předmětu koupě byla stanovena dohodou Smluvních stran a činí částku ve výši **23.500.000,- Kč** (slovy: dvacet tři milionů pět set tisíc korun českých), (dále jen „**Kupní cena**“).
2. Kupní cenu ve výši **23.500.000,- Kč** (slovy: dvacet tři milionů pět set tisíc korun českých) uhradí Kupující z vlastních zdrojů do 7 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy na úschovní účet č.

2112355630/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a zřízený Mgr. Karlem Uhlířem, notářem se sídlem v Praze (dále jen „**Notář**“), a to na základě protokolu o notářské úschově mezi Smluvními stranami a Notářem (dále jen „**Protokol**“) současně s touto Smlouvou.

3. V případě, že Kupující nezaplatí Kupní cenu řádně a včas, v souladu s odst. 2 tohoto článku, Smluvní strany se dohodly, že dnem následujícím po marném uplynutí lhůty k zaplacení právní následky této Smlouvy pominou (rozhazovací podmínka účinnosti této Smlouvy).
4. Notář s částkou složenou na úschovném účtu naloží následujícím způsobem:
  - částka ve výši **23.500.000,- Kč** (slovy: dvacet tři milionů pět set tisíc korun českých) bude vyplacena na účet č. 9730720297/0100, vedený u Komerční banky, a.s. nejpozději do 5 pracovních dnů po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie výpisu z katastru nemovitostí, podle kterého bude Kupující vlastníkem Nemovitosti a kde nebudou v části C, D váznout žádné omezení či práva třetích osob, žádná věcná práva (s výjimkou těch způsobených Kupujícím či v důsledku jiného právního jednání Kupujícího či z důvodu na straně Kupujícího, věcného břemene uvedeného v čl. IV odst. 1 písm. e) této Smlouvy a údajů o změně číslování parcel), a ve kterém nebude vyznačeno ani dotčení změnou právních vztahů, upozornění, poznámka spornosti či jiná poznámka (s výjimkou těch způsobených Kupujícím či v důsledku jiného právního jednání Kupujícího či z důvodu na straně Kupujícího) a s výjimkou případného zápisu obnovy katastrálního operátu v části D vztahující se k Nemovitosti.
5. Smluvní strany se dohodly, že současně s uzavřením této Smlouvy bude Smluvními stranami podepsán i návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí. Dále se Smluvní strany dohodly na tom, že po podpisu této Smlouvy zůstanou čtyři (4) vyhotovení této Smlouvy spolu se dvěma (2) vyhotoveními návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti v úschově u Notáře, a to na základě Protokolu. Poté, co bude na úschovní účet složena Kupní cena dle odst. 2 tohoto článku, Notář do tří (3) pracovních dnů po složení Kupní ceny uvolní a odevzdá Prodávajícímu po jednom (1) vyhotovení této Smlouvy a dvě (2) vyhotovení této Smlouvy s návrhy na vklad vlastnického práva k Nemovitostem odevzdá Kupujícímu, který jedno (1) vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy spolu s návrhy na vklad vlastnického práva k Nemovitosti doručí Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ. Notář si ponechá pro potřeby spisu jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.
6. Bližší podmínky přijetí a vydání Kupní ceny do a z úschovy Notáře a bližší podmínky přijetí a vydání dokumentů z úschovy dle odst. 5 jsou upraveny v Protokolu.
7. Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu bez možnosti jakéhokoli započtení nebo protinároku (zákaz započtení).

#### **Článek IV. Prohlášení Prodávajícího**

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) má Nemovitost ve výlučném vlastnictví, dle jeho vědomí neexistuje nic, co by mu bránilo naplnění účelu této Smlouvy,
  - b) je oprávněn na základě platných právních předpisů České republiky tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,
  - c) jeho dispoziční právo s Předmětem koupě není nijak omezeno zákonem, soudním či správním rozhodnutím ani smluvně,
  - d) nebyl na něj prohlášen konkurs, nebyl podán návrh na vyrovnání, a dále, že ke dni podpisu této Smlouvy nebylo zahájeno jakékoliv soudní, rozhodčí, správní, ani jiné obdobné řízení, které by se týkalo nebo ve svém důsledku mohlo týkat Nemovitosti a neexistují žádná soudní, správní či rozhodčí rozhodnutí, která by mohla být exekucí titulem pro nařízení exekuce, nařízení výkonu rozhodnutí či vydání exekučního příkazu postihující Nemovitost,
  - e) na Předmětu koupě neváznou žádná zástavní práva, platná předkupní práva a jiná omezení, vyjma věcného břemene ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – právo vedení, přístupu, opravy a údržby ve prospěch vlastníka dešťové kanalizace PVC 300, povinnost k: Parcela: 439, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 23.5.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2006, V-9932/2006-210,

- f) není v úpadku, který by vyžadoval opatření v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ani že mu takový úpadek nehrozí, není na něj podán insolvenční návrh ani proti němu není vedeno insolvenční řízení dle insolvenčního zákona a exekuční řízení, a dle jeho vědomí nehrozí uplatnění odporovatelnosti, neúčinnosti, relativní neplatnosti této Smlouvy nebo přistoupení k jakémukoliv dluhu či závazku v souvislosti s nabytím vlastnického práva,
- g) na Nemovitosti neváznou ke dni podpisu této Smlouvy žádné dluhy, má zaplacený veškeré splatné daně, poplatky či odvody, není si vědom, že by k tomuto dni rovněž byl k jeho tíži vydán jakýkoliv platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni byla splatná a nebyla zaplacená a ani nehrozí, že by se stal daňovým dlužníkem z důvodu ručení,
- h) neexistují žádné skutečnosti, které by jakýmkoliv způsobem zpochybňovaly vlastnictví k Nemovitosti, nebylo vůči Nemovitosti zahájeno vyvlastňovací řízení, či vzneseny jakékoliv restituční nároky, nabývací titul k Nemovitosti je platný a nebylo od něho odstoupeno.

Ke splnění podmínek a termínů stanovených touto Smlouvou jsou Smluvní strany povinny a zavazují se poskytovat potřebnou vzájemnou součinnost.

- 2. Prodávající se zavazuje, že do dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti nezřídí k převáděné Nemovitosti ani její součásti žádná nájemní či podnájemní práva a ani nad rámec běžného opotřebení jinak nesníží hodnotu Nemovitosti či neučiní nic, co by bylo v rozporu s účelem této Smlouvy.

#### **Článek V. Prohlášení Kupujícího**

- 1. Kupující prohlašuje, že:

- a) nabývá Předmět koupě do výlučného vlastnictví,
- b) je oprávněn na základě platných právních předpisů České republiky tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené,
- c) nebyl na něj prohlášen konkurs, nebyl podán návrh na konkurs, vyrovnání,
- d) není v úpadku, který by vyžadoval opatření v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ani že mu takový úpadek nehrozí, není na něj podán insolvenční návrh ani proti němu není vedeno insolvenční řízení dle insolvenčního zákona a exekuční řízení,
- e) je mu právní a faktický stav Předmětu koupě znám,
- f) si je vědom skutečnosti, že oplocení Předmětu koupě přesahuje na sousedící pozemek parc. č. 440 ve vlastnictví třetí osoby.

Ke splnění podmínek a termínů stanovených touto Smlouvou jsou Smluvní strany povinny a zavazují se poskytovat si potřebnou vzájemnou součinnost.

- 2. Kupující není oprávněn do dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí Nemovitost zcizit ani zatížit takovými věcnými právy nebo břemeny, která by v případě zmaření účelu této Smlouvy nešla neprodleně zrušit.

#### **Článek VI. Předání, převod vlastnického práva**

- 1. Kupující se stane vlastníkem Předmětu koupě na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 2. Prodávající předá Předmět koupě Kupujícím do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě pro Kupujícího do katastru nemovitostí, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší obě Smluvní strany.

#### **Článek VII. Náklady, poplatky**

- 1. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o vkladu do katastru nemovitostí a náklady související s prováděnou úschovou Kupní ceny a listin hradí Kupující.

## **Článek VIII. Odstoupení od Smlouvy**

1. Kterákoliv ze Smluvních stran má právo odstoupit od této Smlouvy, pokud vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího na základě této Smlouvy nebude proveden do 6 měsíců ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V případě, že Kupující či Prodávající ve smyslu předchozího odstavce této Smlouvy od této Smlouvy platně odstoupí, tj. nedojde-li do 6 měsíců ode dne podání návrhu na vklad této Smlouvy ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke shora uvedené Nemovitosti na Kupující nebo některá ze Smluvních stran platně v souladu s touto Smlouvou od této Smlouvy odstoupí, bude vrácena Kupní cena na účet, ze kterého byla na úschovní účet složena. V případě, že vklad práva bude katastrálním úřadem pravomocně zamítnut či vkladové řízení bude pravomocně zastaveno, resp. z jakéhokoliv důvodu nedojde ke vkladu práva vlastnického k předmětné Nemovitosti ve prospěch Kupujícího; v takovém případě dojde k vrácení Kupní ceny na účet, ze kterého byla na úschovní účet složena. V případě, že příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany neprodleně jednat buď o uzavření nové kupní smlouvy nebo o dodatku ke stávající Smlouvě, jejichž obsah by splnil podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro povolení vkladu práva dle této Smlouvy tak, aby k uzavření nové kupní smlouvy a podání návrhu na vklad práva došlo nejpozději do dvou měsíců od pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva pro Kupujícího. V případě přerušení řízení o povolení vkladu vlastnického práva se účastníci zavazují na pokyn katastrálního úřadu v jím stanovené lhůtě své podání náležitě doplnit.
3. V případě, že některé z prohlášení Kupujícího nebo Prodávajícího učiněné v této Smlouvě se ukáže být nepravdivým, má Prodávající nebo Kupující právo od Smlouvy odstoupit. Odstoupení dle této Smlouvy musí být písemné s uvedením důvodu odstoupení. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení listiny obsahující projev vůle od této Smlouvy odstoupit druhé straně. Odstoupení bude zasíláno doporučeným dopisem na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší od počátku.
4. V případě odstoupení Prodávajícího nebo Kupujícího od Smlouvy v souladu s touto Smlouvou se Kupující a Prodávající zavazují potvrdit svým podpisem návrh na zpětvzetí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to nejpozději do 5 dní po odstoupení Prodávajícího nebo Kupujícího od této Smlouvy a po doručení písemné žádosti spolu s návrhem zpětvzetí.
5. Smluvní strany sjednávají, že odstoupení od této Smlouvy se nedotýká těch smluvních ustanovení Smlouvy, která vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této Smlouvy.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Tato Smlouva se vyhotovuje v 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž jeden bude po podpisu přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží Prodávající, Kupující a Notář.
3. Je ujednáno, že pokud jedna nebo více částí této Smlouvy by se stala z jakéhokoli důvodu neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo pokud by tato Smlouva postrádala nějakou právním předpisem požadovanou podstatnou náležitost, poté tato skutečnost v žádném případě neovlivňuje platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této Smlouvy. Bude-li třeba, účastníci této Smlouvy neprodleně nahradí nebo doplní takovou neplatnou nebo neúčinnou nebo nevykonatelnou nebo chybějící část takovými platnými, účinnými a vykonatelnými ustanoveními tak, aby smysl této Smlouvy zůstal zachován.
4. Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy anebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím poštovní přepravy či obdobné služby na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Doručování se řídí obecně platnými právními předpisy.

O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesnesou odkladu, se Smluvní strany

budou informovat prostřednictvím e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Pro tyto účely uvádějí Smluvní strany následující spojení:


Prodávající:	tel.:	+420 (+420) 725 727 572
	email:	renata.petrikova@bbre.cz
Kupující:	tel.:	+420 725 805 444
	email:	starosta@ohrobec.cz

Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení.

5. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé z této Smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy České republiky.
6. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu a nahrazuje veškeré dohody a ujednání Smluvních stran učiněná písemně či ústně v záležitostech týkajících se předmětu této Smlouvy před uzavřením této Smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že Smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

Přílohy: Plná moc  
Usnesení zastupitelstva schvalující koupi Nemovitosti

V Praze dne 29. září 2025

  
.....  
Prodávající  
**Cs BROSS, s.r.o.**  
Renáta Petříková, dle plné moci

V Praze dne 29. září 2025

  
.....  
Kupující  
**Obec Ohrobec**  
Vladimír Strouhal, starosta

## PLNÁ MOC

Společnost **Cs BROSS, s.r.o.**, IČO: 253 34 191, se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 412646 (dále jen „**Zmocnitel**“)

tímto zmocňuje

**paní Renátu Petříkovou**

(dále společně jen „**Zmocněnec**“)

k zastupování Zmocnitele při prodeji staveb a pozemků ve vlastnictví Zmocnitele:

- parc. č. st. 976 – součástí pozemku je rozestavěná stavba;
- parc. č. 438/1;
- parc. č. 439; a
- parc. č. 468/15;

to vše zapsané katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-Západ na LV č. 593 pro k.ú. Ohrobec, obec Ohrobec (dále jen „**Nemovitosti**“).

Zmocněnec je na základě této plné moci oprávněn zastupovat Zmocnitele v plném rozsahu ohledně právních jednání specifikovaných výše, jakož i ohledně právních úkonů či právních jednání s těmito právními jednáními souvisejícími, před jakýmkoliv osobami. Zmocněnec je dále oprávněn činit za Zmocnitele veškeré právní úkony a právní jednání, která s výše specifikovanými právními jednáními souvisejí, zejména vyjednávat a uzavírat dohody s třetími osobami, předávat a přijímat listiny, přijímat finanční plnění, činit opatření, vydávat a odvolávat prohlášení, komunikovat se stavebním úřadem, katastrálním úřadem a dalšími úřady v souvislosti s Nemovitostmi.

Zmocněnec je výslovně zmocněn podepsat za Zmocnitele kupní smlouvu, kterou převede vlastnické právo k Nemovitostem na třetí osobu (dále jen „**Kupní smlouva**“) a také podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí v souvislosti s uzavřením Kupní smlouvy. Zmocněnec je rovněž zmocněn podepsat v souvislosti s prodejem Nemovitostí smlouvu o úschově a také zástavní smlouvu s bankou kupujícího.

Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

Zmocněnec je oprávněn za sebe zmocnit substituční zmocněnce.

v Praze dne 13.05. 2025

**Cs BROSS, s.r.o.**  
Tomáš Albrecht, jednatel  
(úředně ověřený podpis)

**Cs BROSS, s.r.o.**  
David Chour, jednatel  
(úředně ověřený podpis)



OBEC OHROBEC  
Výpis usnesení č. 5/2025/Z  
ze zasedání zastupitelstva obce Ohrobec konaného  
dne 18. června 2025

k bodu 4)

Zastupitelstvo obce Ohrobec **schvaluje** Kupní smlouvu na pozemky, včetně rozestavěné stavby, uvedené na LV 593, k.ú. Ohrobec se společností Cs BROSS, s.r.o., IČ: 25334191, za cenu 25 mil. Kč a pověřují starostu k jejímu podpisu.

Vladimír Strouhal  
starosta obce

**Obec Ohrobec**  
U Rybníků II čp. 30  
252 45 Zvole  
IČ: 002 41 491

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Ohrobec (název úřadu)  
poř. č. legalizace 468/25  
vlastnoručně podepsal\* - uznal podpis na listině za vlastní\* - uznal  
elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní\*



druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené  
v této ověřovací doložce  
V Ohrobcí dne 26.9.2025

Hana Adamkovičová  
Jméno/a a příjmení ověřující  
osoby, která legalizaci provedla  
(nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby\* - Kvalifikovaný elektronický  
podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko\*  
\* Nehodící se škrtněte

