**K U P N Í S M L O U V A**

**č. 2018/0332/1300**

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany v souladu s ust. § 2079 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

tuto kupní smlouvu (dále jen „smlouva“) a smluvním obsahu jak následuje níže:

**Smluvní strany:**

1. **Teplárna České Budějovice, a.s.**, IČO: 60826835,

Novohradská 398/32, 370 01 České Budějovice,

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 637,

zastoupená: Ing. Václav Král, předseda představenstva a

 Ing. Tomáš Kollarczyk, MBA, místopředseda představenstva

bankovní spojení: xxxxx

e-mail: podatelna@teplarna-cb.cz

(dále „**Prodávající**“)

1. **AP1 SPV s.r.o.**, IČO: 07011831,

V podluží 672/4, Nusle, 140 00 Praha 4

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 293029,

zastoupená: PhDr. Marek Klaus, jednatel

bankovní spojení: xxxxx

e-mail: xxxxx

(dále jen „**Kupující**“)

(společně též jako „**smluvní strany**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

Prodávající je vlastníkem předmětu koupě a Kupující má zájem na koupi předmětu koupě, se smluvní strany dohodly na uzavření této kupní smlouvy:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Prodávající prohlašuje, že na základě Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví NZ 106/2000 ze dne 23.2.2000, Prohlášení vkladatele V5 1549/1998 ze dne 7.4.1998 s právními účinky vkladu ke dni 8.4.1998 a Smlouvy kupní č. 339/17-UZSVM/C/4061/07-Šm ze dne 12.3.2018 s právními účinky zápisu ke dni 9.5.2018 (zápis proveden dne 1.6.2018) je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

* pozemku parc.č. 2061/617, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1560 m2, jejíž součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení (objekt VS 160 „CPS Máj“), zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2055 vedeném u Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice pro katastrální území České Budějovice 2 (dále jen **„předmět koupě“**).

**II.**

**Předmět Smlouvy**

Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě vymezený v čl. I. této smlouvy do vlastnictví Kupujícího, přičemž strana Kupující přijímá Předmět koupě včetně jeho veškerého právního a skutečného příslušenství, jakož i se všemi právy, které Prodávající vlastnila a využívala anebo byla oprávněna k jejich vlastnictví a využívání, a to za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy.

**III.**

**Kupní cena a související ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Předmět koupě ve výši 7 600 000 Kč (slovy: sedmmiliónůšestsettisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).
2. Kupní cena bude mezi Smluvními stranami vypořádána následovně:

Kupní cena bude v plné výši zaplacena Kupující bezhotovostním převodem, nejpozději do 7 (slovy: sedmi) pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy, na bankovní účet Prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podáním návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

V případě, že nedojde k převodu předmětu koupě dle ujednání v této smlouvě do šesti měsíců od podpisu kupní smlouvy, se prodávající zavazuje celou kupní cenu vrátit bezhotovostním převodem na účet Kupující, a to do tří pracovních dnů ode dne podpisu dohody Prodávající a Kupující o ukončení platnosti této kupní smlouvy.

1. Dostane-li se Kupující do prodlení s úhradou Kupní ceny vymezené v čl. III. odst. 2. této Smlouvy, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit, a to po uplynutí dodatečné lhůty k plnění v délce 7 (slovy: sedmi) pracovních dnů, přičemž dodatečná lhůta k plnění počíná bez dalšího běžet prvním dnem prodlení strany Kupující s provedením úhrady Kupní ceny v plné výši. Smluvní strany sjednávají, že neuhrazení Kupní ceny zakládá Prodávající právo vůči straně Kupující na smluvní pokutu ve výši 5% z celkové Kupní ceny splatnou do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne odeslání jejího vyúčtování a výzvy k její úhradě straně Kupující.

**IV.**

**Prohlášení Smluvních stran**

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že:
	1. na Předmětu koupě neváznou žádné zástavy nebo věcná břemena zapsaná do katastru nemovitostí;
	2. nejsou u Katastrálního úřadu ohledně Předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
	3. na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy (zejména nedoplatky na energiích a jiných povinných platbách);
	4. si žádná třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok ve vztahu k Předmětu koupě vyjma práva nájemce xxxxx - k nebytovému prostoru o celkové ploše 212 m2, který se nachází v Předmětu koupě a je od technologických prostor stavebně oddělen, a to dle nájemní smlouvy č. 2016/0382/1300 o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 20.12.2016 uzavřené na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce.
2. Kupující výslovně prohlašuje, že:
3. si Předmět koupě řádně prohlédla, seznámila se s jeho stavem faktickým i právním a v tomto stavu jej také bez jakýchkoliv zjevných faktických a právních vad kupuje;
4. je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené;
5. neexistuje žádný závazek vůči jiné třetí osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně Kupující bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu, že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh;
6. byla Zprostředkovatelem seznámena s nutností úhrady všech poplatků a nákladů, které je povinna strana Kupující uhradit v souvislosti s nabytím vlastnického práva k Předmětu převodu.

**V.**

**Další ujednání Smluvních stran**

1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět koupě bude předán straně Kupující do 14 (slovy: čtrnácti) dnůod doručení její písemné výzvy k předání, ne však dříve, než bude doručeno vyrozumění o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Předmětu koupě bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude obsahovat stavy měřidel médií (zejména elektřiny a vody) a stav předávaného Předmětu koupě jako celku. Současně s předáním budou stranou Prodávající straně Kupující předána rovněž veškerá vyhotovení klíčů k Předmětu koupě. Smluvní strany se dále dohodly, že neprodleně po uskutečnění protokolárního předání Předmětu koupě bude proveden přepis (přehlášení) odběrného místa u dodavatele elektrické energie a u jiných poskytovatelů služeb a dodavatelů ve vztahu k Předmětu koupě, když k tomuto si smluvní strany zavazují poskytnout potřebnou součinnost.
2. Účastníci Smlouvy se dohodli, že Předmět koupě bude straně Kupující předán s veškerým vybavením včetně technologického zařízení uvnitř objektu, s výjimkou vybavení pronajatých nebytových prostor, které je ve vlastnictví nájemce.
3. Účastníci Smlouvy se dohodli na tom, že do okamžiku protokolárního předání Předmětu koupě nese nebezpečí případně vzniklé škody na Předmětu koupě Prodávající. Od okamžiku protokolárního předání nese nebezpečí případně vzniklé škody na Předmětu převodu Kupující.
4. Ve věci vypořádání případných nedoplatků či přeplatků se Smluvní strany dohodly následovně:
	1. Prodávající se zavazuje, že uhradí Kupující případné nedoplatky úhrad za plnění spojená s užíváním Předmětu koupě, jež vznikly za období do okamžiku protokolárního předání Předmětu koupě, pokud by takovéto nedoplatky vznikly;
	2. Kupující se zavazuje vydat Prodávající případné přeplatky záloh spojené s užíváním Předmětu koupě, které obdrží namísto strany Prodávající za období do okamžiku protokolárního předání Předmětu koupě;

přičemž smluvní strany jsou si povinny případné přeplatky či nedoplatky vzájemně vypořádat nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od okamžiku vyúčtování příslušných přeplatků či nedoplatků ze strany dodavatelů jednotlivých služeb, přičemž Smluvní strany se při podpisu této Smlouvy rovněž dohodly na tom, že se tak stane zejména formou bezhotovostní úhrady poukázané na účet oprávněné smluvní strany.

1. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy doručením písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně, pokud vlastnické právo strany Kupující k Předmětu koupě nebude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Právo odstoupit od této Smlouvy může uplatnit kterákoliv ze Smluvních stran pouze do dne povolení vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, přičemž odstoupit od této Smlouvy není oprávněna ta ze Smluvních stran, která svým jednáním či opomenutím způsobila, že nedošlo k povolení vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve lhůtě dle předchozí věty.
2. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Kupující.

**VI.**

**Katastr nemovitostí**

1. Vlastnické právo k Předmětu koupě nabude strana Kupující povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva. Do uvedeného okamžiku jsou smluvní strany svými projevy vázány.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, se zavazují uzavřít nejpozději do 20 (slovy: dvaceti) dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním příp. nedostatků (včetně příslušného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě), které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo k zamítnutí návrhu. Obdobně se Smluvní strany zavazují postupovat i pro případ, že by byly Katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu. Poruší-li kterákoli ze Smluvních stran tuto svou povinnost a neposkytne-li druhé smluvní straně dostatečnou součinnost dle tohoto ustanovení Smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna uplatnit vůči té smluvní straně, která tuto smluvní povinnost porušila, smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-korun-českých) splatnou do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě druhé smluvní straně.
3. Smluvní stranyse zavazují podepsat návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě a podat jej příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnůod připsání Kupní ceny v plné výši na účet Prodávající, přičemž přílohou návrhu na vklad bude informace o zveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu s ust. čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
4. Správní poplatek související s řízením o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí dle této Smlouvy uhradí Kupující.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro vkladové řízení před Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj; po jednom vyhotovení obdrží každý z Účastníků Smlouvy.
2. Tato Smlouva může být měněna jen po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných písemných dodatků sepsaných na téže listině a podepsaných všemi Smluvními stranami s tím, že odpověď smluvní strany podle ust. § 1740 odst. 3 OZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření Smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky, když toto ujednání platí i na proces uzavírání dodatků k této Smlouvě.
3. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ustanovení této Smlouvy neovlivní platnost a účinnost jejích ostatních ustanovení. V případě, že některé z ustanovení této Smlouvy pozbude platnosti (zejména z důvodu rozporu s účinnými zákonnými předpisy a ostatními právními normami), Smluvní strany se zavazují k nahrazení takového neplatného nebo neúčinného ustanovení ustanovením novým, které bude nejblíže odpovídat účelu a smyslu ustanovení původního.
4. Ujednáními o smluvních pokutách dle této Smlouvy není dotčeno právo poškozené smluvní strany na náhradu škody v plné výši včetně ušlého zisku ve smyslu ust. § 2050 OZ.
5. Bude-li kteroukoliv ze Smluvních stran odstoupeno od této Smlouvy, a to v souladu s touto Smlouvu nebo v souladu s příslušnými právními předpisy, Smlouva se od počátku ruší a Smluvní strany jsou si dle ust. § 2991 a násl. OZ povinny vzájemně vrátit veškerá plnění, která na základě této Smlouvy vzájemně přijaly, a poskytnout si v této věci vzájemně veškerou nezbytnou součinnost, a to bez zbytečného odkladu po účinnosti takového odstoupení, a to nejpozději ve lhůtě 10 (slovy: deseti) dnů ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení, a současně zajistit nejpozději ve lhůtě 40 (slovy: čtyřicet) dnů uvedení stavu zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem. Dostane-li se kterákoliv ze smluvních stran do prodlení s poskytnutím součinnosti dle předchozí věty, je tato ze smluvních stran povinna nahradit veškerou škodu, která v důsledku toho vznikne druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro potřeby doručování jakýchkoli písemností, budou užívat adresy uvedené u označení Smluvních stran v úvodu této Smlouvy.
7. Kupující zachová pro vytápění a ohřev vody ve stávajícím a případně i v jakémkoliv nově postaveném objektu připojení k síti CZT.
8. Smluvní strany společně prohlašují, že prodávající je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na ni v určitých případech vztahuje povinnost uveřejnění smluv prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr“), a to v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona 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 (dále také jen „ZRS“). Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu uveřejní v Registru prodávající, a to ve verzi pro uveřejnění do 10 dnů po jejím podpisu.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech, nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná a neexistují náležitosti, které by smluvní strany neujednaly.

V Českých Budějovicích dne V Praze dne

**Teplárna České Budějovice, a.s.: AP1 SPV s.r.o. :**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Václav Král, PhDr. Marek Klaus

předseda představenstva jednatel

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Tomáš Kollarczyk, MBA,

místopředseda představenstva