

Dnešního dne, měsíce a roku byla ujednána mezi

Kanceláře Zámecká, s.r.o.

IČO: 035 16 016

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 823/33, PSČ: 110 00

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 243787

zastoupená Pavlem Španko, jednatelem

(dále jen „prodávající strana“ nebo „prodávající“)

a

Město Náchod

se sídlem: Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

IČO: 002 72 868

zastoupená Janem Birke, starostou

(dále jen „kupující strana“ nebo „kupující“)

tato

KUPNÍ SMLOUVA

Článek 1.

Prohlášení prodávající strany

1. Proávající strana prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví číslo 7813 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, pro katastrální území Náchod, obec Náchod, a to
 - stavební parcely č. 3208, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 727 m², jejíž součástí je stavba pro administrativu č. p. 1845 v obci Náchod;
 - stavební parcely č. 60/1, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 231 m²;
 - stavební parcely č. 293, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 178 m²;
 - pozemkové parcely č. 187/1, zahrada, o výměře 178 m²;
 - pozemkové parcely č. 187/2, zahrada, o výměře 164 m²;
 - pozemkové parcely č. 187/3, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 105 m²;
 - pozemkové parcely č. 188/1, zahrada, o výměře 133 m²;
 a to se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně stavby parkoviště na pozemku stavební parcely č.60/1, pozemkové parcely č.187/3 a dotčených pozemcích sousedních (dále „předmět koupě“).
2. Proávající strana prohlašuje, že řádně platila daň z nemovitostí a náklady spojené s provozem předmětu koupě a že s jejich placením není v prodlení. Strana prodávající dále výslovně prohlašuje, že její vlastnické právo ani držba k předmětu koupě nebylo zpochybněno třetí osobou v řízení před soudem, že není vedeno žádné soudní řízení o určení vlastnictví nebo držbu k předmětu koupě ani není vedeno žádné soudní řízení o určení neplatnosti nabyvacího titulu strany prodávající k předmětu koupě. Strana prodávající prohlašuje, že není v úpadku ani jí úpadek nehrozí, že ohledně ní nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ani takové řízení nebylo zahájeno, na její majetek nebyl prohlášen konkurs ani ohledně něj nebylo povoleno vyrovnání, ani ohledně jejího majetku nebyl podán návrh na prohlášení konkurzu či povolení vyrovnání, ani proti straně prodávající nebyl podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem předmětu koupě nebo návrh na nařízení exekuce nebo na prodej zástavy soudní nebo nedobrovolnou dražbou.
3. Proávající strana prohlašuje, že k předmětu koupě jsou zřízena nájemní práva pro třetí osoby, která změnou vlastnictví nezanikají a přechází na kupujícího. Seznam nájemních smluv váznoucích na předmětu koupě platných ke dni uzavření této smlouvy je Přílohou č. 1 a součástí této smlouvy.

4. Prodávající strana prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, právní vady, věcná práva zřízená ve prospěch třetích osob, jakož ani žádná věcná břemena, služebnosti či zástavní práva.
5. Prodávající strana prohlašuje, že prodává předmět koupě ve stavu odpovídajícím jeho stáří a opotřebení a že jí nejsou známy žádné skryté vady, na něž by měla zvláště stranu kupující upozornit.
6. Prodávající strana předává kupujícímu energetický průkaz budovy – stavby pro administrativu č.p. 1845. Tento průkaz je přílohou č.2 této smlouvy.

Článek 2.

Prohlášení kupující strany

1. Kupující strana výslovně prohlašuje, že jest jí dobře znám stav předmětu koupě, že si jej před ujednáním této smlouvy prohlédla s vynaložením dostatečné a odborné péče a že předmět koupě kupuje ve stavu, který při těchto prohlídkách zjistila.
2. Kupující strana prohlašuje, že si je vědoma toho, že v důsledku změny vlastníka Předmětu koupě vzniká nájemcům předmětu koupě právo vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní lhůtou 12 měsíců a i s tímto rizikem Předmět koupě kupuje a do svého vlastnictví přijímá.
3. Kupující strana výslovně prohlašuje, že prozkoumala prohlášení strany prodávající učiněná v článku 1 této Kupní smlouvy a bez výhrad je přijímá.
4. Kupující strana výslovně prohlašuje, že se rozhodla tuto kupní smlouvu uzavřít na základě své pravé a svobodné vůle a svým jménem.
5. Kupující strana dále prohlašuje, že nabytí uvedených nemovitostí a uzavřít tuto kupní smlouvu a předmět koupě koupit a do svého vlastnictví převést bylo projednáno v souladu se zvláštními právními předpisy a schváleno usnesením Zastupitelstva města Náchoda dne 12.12.2016 pod číslem akce 3778.

Článek 3.

Koupě

1. Prodávající strana se zavazuje prodat a odevzdat předmět koupě uvedeny v čl. 1. této smlouvy s veškerými právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím straně kupující za dohodnutou kupní cenu a kupující strana se zavazuje předmět koupě uvedený v čl. 1. této kupní smlouvy za sjednanou kupní cenu koupit a převzít a sjednanou kupní cenu zaplatit.
2. Pro účely této smlouvy se za příslušenství nemovitosti pokládá i veškeré vybavení vnitřních prostor ve vlastnictví prodávajícího bez ohledu na to, zda je pevně spojeno se stavbou či ne.

Článek 4.

Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena byla dohodou stran sjednána jako cena v místě a čase obvyklá ve výši 24.930.000,- Kč, /slovy: dvacet čtyři milionů devět set třicet tisíc korun českých/.
2. Veškeré daně a poplatky spojené s koupí předmětu koupě uhradí kupující.
3. Sjednaná kupní cena bude na základě dohody smluvních stran uhrazena prodávajícímu ve dvou splátkách, a to:
 - a) část kupní ceny ve výši 22.000.000,- Kč prostřednictvím úvěru poskytnutého kupujícímu Komerční bankou, a. s. na účet prodávajícího č xxxxxxxxxxxxxxxx do 7 dnů od doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí; kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy předložit prodávajícímu potvrzení Komerční banky, a. s. o tom, že úvěr bude poskytnut;
 - b) část kupní ceny ve výši 2.930.000,- Kč z vlastních zdrojů na účet prodávajícího č xxxxxxxxxxxxxxxx do 3 dnů od podání návrhu na vklad práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek 5.

Věcná práva třetích osob

1. Prodávající se zavazuje, že ke dni zápisu vlastnického práva bude předmět koupě prost věcných práv třetích osob a omezení, ledaže by se jednalo o věcná práva a omezení trvajících a/nebo zřízená kupujícím, proti kupujícímu a/nebo na základě výslovné žádosti kupujícího. Taková práva se nepovažují za závadu předmětu koupě.
2. Požádá-li o to kupující, zavazuje se prodávající souhlasit se zápisem zástavního práva k zajištění budoucího závazku kupujícího z úvěru určeného k zaplacení kupní ceny a/nebo její části dle této smlouvy postupem podle ust. § 1310 občanského zákoníku.

Článek 6.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Rozhodný den pro vypořádání práv a povinností smluvních stran je den, ke kterému došlo k nabytí účinků rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Strany sjednávají, že za podmínky včasného zaplacení části úplaty dle čl. 4 odst. 3 písm. b) této smlouvy a předložení potvrzení bude dle čl. 4 odst. 3 písm. a) této smlouvy Rozhodným dnem 15. 12. 2016.

Článek 7.

Práva a povinnosti nájemců

1. Prodávající strana před podpisem této smlouvy seznámila kupující stranu s obsahem všech nájemních smluv vázících se k předmětu koupě včetně všech jejich dodatků a vedlejších ujednání a kupující strana tuto skutečnost potvrzuje a bez výhrad přijímá.
2. Kupující strana výslovně prohlašuje, že jí je známo, že změna vlastnictví není důvodem pro ukončení jakéhokoliv z existujících nájemních vztahů vázících se k předmětu koupě a že převzetím předmětu koupě vstupuje do práv a povinností pronajímatele ve stejném rozsahu, jak je vykonával prodávající.
3. Prodávající strana prohlašuje, že jí není známo, že by nyní existoval či měl v budoucnu vzniknout jakýkoliv finanční závazek vůči nájemci jakýchkoliv prostor předmětu koupě, resp. vůči jakékoliv třetí osobě, vyplývající z provedení oprav či úprav prostor nacházejících se v předmětu koupě, odpovídající vynaloženým nákladům či zvýšení hodnoty předmětu koupě a mající původ v době před uzavřením této smlouvy. V případě, že by se takový závazek mající původ v době před uzavřením této smlouvy vyskytl, zavazuje se prodávající takový závazek vypořádat.
4. Prodávající se zavazuje nejpozději do třiceti dnů od Rozhodného dne dle této smlouvy uhradit na účet kupujícího číslo: xxxxxxxxxxxxxxxx veškeré kaucе přijaté od nájemců předmětu koupě, které bude mít ke dni předání předmětu koupě ve své dispozici.
5. Prodávající se zavazuje nejpozději do třiceti dnů od Rozhodného dne dle této smlouvy uhradit na účet kupujícího číslo: xxxxxxxxxxxxxxxx veškeré nájemné přijaté dopředu náležející v souladu s ust. čl. 1 odst. 3. této smlouvy straně kupující.
6. Smluvní strany se dohodly, že ostatní splatné i nesplatné pohledávky prodávajícího za nájemci přejdou na kupující stranu pouze na základě zvláštní smlouvy a za úplatu, dohodnou-li se na tom.
7. Smluvní strany se dohodly pro případ, že Rozhodným dnem bude 15. 12. 2016, bude v období do 15. 12. 2016 do 31. 12. 2016 poskytovat nájemcům služby spojené s užíváním předmětu nájmu prodávající a prodávající také provede svým jménem a na svůj účet vyúčtování služeb za kalendářní rok 2016 s tím, že zaplatí-li nájemci prodávajícímu zálohu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu na období počínající 1. 1. 2017, je prodávající povinen uhradit takto přijaté zálohy kupujícímu obdobně jako nájemné přijaté dopředu dle čl. 7 odst. 5.

Článek 8.

Vlastnické právo a držba

1. Vlastnictví k předmětu koupě přejde na kupující stranu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, jehož účinky nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, ke kterému bude návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podepíší společně a katastrálnímu úřadu jej podá prodávající strana bez zbytečného odkladu po předložení potvrzení dle čl. 4 odst. 3 písm. a) této smlouvy, předběžně pak 15. 12. 2016.
3. Strana prodávající se zavazuje předat předmět koupě straně kupující nejpozději poslední den kalendářního měsíce, ve kterém bude podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy, předběžně pak 31. 12. 2016.
4. Pro účely této smlouvy se Smluvní strany dohodly, že dnem pro vyúčtování plateb předplaceného nájemného a kaucí je Rozhodný den.
5. Pro účely této smlouvy se Smluvní strany dohodly, že dnem pro vyúčtování plateb předplacených záloh na služby, úhrad dodavatelům energií, případně dalších plateb spojených s provozem předmětu koupě, je den předání předmětu koupě.
6. O fyzickém předání nemovitostí bude oběma stranami sepsán a podepsán Předávací protokol.
7. Spolu s předmětem koupě předá strana prodávající straně kupující veškerou stavebně-technickou dokumentaci a právní listiny, včetně nájemních smluv týkajících se převáděných nemovitostí, a předá straně kupující současně i veškeré klíče příslušející k převáděným nemovitostem. Strana kupující je povinna předmět koupě převzít.
8. Smluvní strany se dohodly, že do dne předání předmětu koupě prodávající strana vykonává držbu předmětu koupě, není však oprávněna předmět koupě měnit, ničit či zatěžovat jej právy třetích osob.
9. Dnem sjednaným pro předání a převzetí předmětu koupě přejde na kupující stranu, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení, a to i v případě, že se kupující k převzetí předmětu koupě nedostaví.

Článek 9.

Vady předmětu koupě

1. Zjevnou vadou předmětu koupě je nahodilé zhoršení předmětu koupě, ke kterému dojde na předmětu koupě do dne sjednaného pro předání a převzetí předmětu koupě. Proávající se zavazuje na svůj účet takovou vadu odstranit bez zbytečného odkladu, případně poskytnout kupujícímu přiměřenou slevu.
2. Vadou předmětu koupě je dále skutečnost, že některý z nájemců předmětu koupě, jehož nájemní vztah k předmětu koupě a/nebo jeho části trval ke dni předání a převzetí předmětu koupě, uplatní vůči kupující straně nárok na náhradu nákladů spojených s úpravou pronajatých prostor učiněnou před dnem předání a převzetí předmětu koupě, a/nebo na vrácení kaucí, která nebyla vypořádána podle čl. 7 odst. 4. této smlouvy, ač byla straně prodávající nájemcem zaplacená. Prokáže-li se při vynaložení odborné péče, že takto vznesené nároky jsou po právu, je strana prodávající povinna uhradit straně kupující takto vzniklou újmu.
3. Skrytou vadou předmětu koupě se rozumí skrytá vada předmětu koupě, kterou nemohl kupující při prohlídce předmětu koupě ani při vynaložení odborné péče zjistit. Strana prodávající odpovídá za skryté vady předmětu koupě po dobu 12 měsíců od sjednaného dne předání a převzetí předmětu koupě.
4. Za skrytou vadu předmětu koupě se nepokládá zhoršení jeho hodnoty zásahem moci úřední, tj. např. zavedením stavební uzávěry, nuceným výkupem, vyvlastněním atp., ledaže by strana prodávající při uzavření této smlouvy o takovém nebezpečí věděla. Za takovéto vady předmětu koupě strana prodávající neručí.
5. Právní vadou předmětu koupě se rozumí skutečnost, že strana prodávající nezjistí ani v náhradní lhůtě ne kratší než 30 dnů zánik zástavních práv váznoucích na předmětu koupě dle čl. 5. této smlouvy, případně, že na předmětu koupě se vyskytnou nová, dosud neustavená věcná práva třetích osob nebo jiná právní omezení (insolvence, exekuce atp.), která strana prodávající ani dodatečně v přiměřené lhůtě ne kratší 30 dnů neodstraní.

Článek 10.
Zánik smlouvy

1. Tato smlouva může zaniknout pouze z důvodů uvedených v tomto článku smlouvy, a to:
 - a) poškozením předmětu koupě před podáním návrhu na vklad práva vlastnického podle této smlouvy,
 - b) odstoupením od smlouvy z důvodů dále vymezených.
2. Poškozením předmětu koupě se rozumí poškození předmětu koupě zásahem vyšší moci (např. živelnou pohromou), mající za následek nikoliv nepatrné poškození staveb, které jsou součástí předmětu koupě, pokud k němu došlo před podáním návrhu na vklad práva vlastnického podle této smlouvy. Okamžikem takového zásahu vyšší moci tato smlouva zaniká bez dalšího a strany jsou povinny vydat si vzájemná plnění.
3. Strana prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že strana kupující neuhradí celou kupní cenu řádně a včas tak, jak to bylo sjednáno, a nesplní svůj dluh ani dodatečně do 5 dnů ode dne doručení výzvy strany prodávající. Strana kupující je oprávněna od této smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
4. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně a odůvodněno.
5. Okamžikem doručení platného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně tato smlouva zaniká.

Článek 12.
Ostatní ujednání

- 1) Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že berou na vědomí, že jsou svými smluvními projevy vázáni až do pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a zavazují se jednat tak, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy, tj. převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupující stranu.
- 2) Právní vztahy smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 3) Koupě předmětu koupě je osvobozena od daně z nabytí věcí nemovitých.
- 4) Účastníci smlouvy dále výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jsou k právním úkonům zcela způsobilí a neuzavírají ji v omylu, tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a nejsou mezi sebou v jakémkoliv právním vztahu, který by zakládal možnost zneužití práva nebo postavení.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, a jedno vyhotovení je určeno jako příloha k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 6) Tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv město Náchod.
- 7) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - 1) Seznam nájemních smluv a fotokopie nájemních smluv (pokud nebudou předány originály)
 - 2) Energetický průkaz stavby pro administrativu č.p. 1845

V Praze dne 15.12.2016
Prodávající

V Náchodě dne 15.12.2016
kupující

Kanceláře Zámecká, s.r.o.
zast. Pavel Španko
jednatel

Město Náchod
zast. Jan Birke
starosta