# JUDr. Jana Wenigová, advokát, Jateční 2121/6, 360 01 Karlovy Vary

**IČO 40485854, DIČ CZ6157240903, tel/fax 353225105**

**Komerční banka a. s., č. ú. xxxxxxxxx**

### -------------------wenigova@wenigova.cz, ID datové schránky: ipzfwcf--------------------

### K U P N Í S M L O U V A

uzavřená podle § 560, 1105, 1761, 2079 a násl. a § 2128, § 2135 a násl. a § 2140 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

**1. Statutární město Karlovy Vary,** IČO 00254657

se sídlem Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, PSČ 361 20

zastoupené primátorkou p. **Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA**

jednající vedoucím odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary

p. Ing. Jaroslavem Cíchou, na základě plné moci ze dne 2. 2. 2016, založené

u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary

bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., pobočka Karlovy Vary

účet č. xxxxx, VS 9542002398

dále jen  ***p r o d á v a j í c í ,***

a

**2. KVDS s. r. o.**, IČO 07236182

se sídlem Říčany, Voděrádky, Krabošická 84, PSČ 251 01

společnost zapsaná v obch. rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 297342

zastoupená svými jednateli p. Jakubem Erbenen a p. Janem Čapkem

dále jen  ***k u p u j í c í .***

**I.**

**Předmět převodu**

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, ve vlastnictví **pozemek parcelní číslo 114/1** (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace) o výměře 5.302 m2 v katastrálním území Stará Role, kdy se jedná o travnatou nezpevněnou plochu vhodnou k zástavbě, nacházející se v obci Karlovy Vary, část obce Stará Role, mezi ulicemi Jabloňová, Javorová a Závodu míru (dále také jen „předmět převodu“).

1.2. Předmětná nemovitost leží v **katastrálním území Stará Role,** obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, a je zapsaná na listu vlastnictví č. 1 pro prodávajícího u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary. Výše uvedená výměra pozemku vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1 ze dne 3. 7. 2018, který mají obě strany v držení a tento je i ke dni podpisu této kupní smlouvy beze změny. Případné následné úřední změny v této výměře, např. v důsledku obnovy katastrálního operátu, nemají vliv na sjednanou kupní cenu.

1.3. Na předmětu převodu vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení zemního kabelu nízkého napětí v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1894-109/2009 pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 405 02 Děčín, IČO 24729035, a to na základě smlouvy o úplatném zřízení věcného břemene ze dne 8. 3. 2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 11. 3. 2011 pod čj. V-1288/2011-403. Strana kupující svým podpisem stvrzuje, že převzala kopii této smlouvy včetně geometrického vyznačení zatížení pozemku.

**II.**

**Obsah kupní smlouvy**

2.1. Prodávající prodává straně kupující v čl. I uvedený předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství, za celkovou částku ve výši

**Kč 6.800.345,20**

(slovy šest milionů osm set tisíc tři sta čtyřicet pět korun českých a dvacet haléřů)

a strana kupující jej do svého vlastnictví kupuje a přijímá. Z této celkové částky je kupní cena jakožto základ daně z přidané hodnoty Kč 5.620.120,- a daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění je ve výši Kč 1.180.225,20.

2.2. Smluvní strany se dále dohodly, že strana kupující nese ze svého veškeré náklady spojené s převodem, zejména náklady na znalecký posudek Kč 2.420,- (Kč 2.000,- cena za posudek a k tomu 21 % DPH Kč 420,-), správní poplatek za vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a odměnu advokátky JUDr. Jany Wenigové za přípravu a sepis této kupní smlouvy a návrhu na vklad, určenou advokátním tarifem č. 177/1996 Sb., v platném znění.

2.3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že část kupní ceny ve výši 500.000,- Kč prodávající již uhradil před podpisem této smlouvy (jakožto licitační jistotu) v souladu s podmínkami veřejné licitace pořádané prodávajícím. Prodávající svým podpisem pod tuto smlouvu stvrzuje, že celá kupní cena včetně DPH a veškeré náklady spojené s převodem byly uhrazeny před podáním návrhu na vklad této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

2.4. Strana kupující je v souladu se zákonem č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovité věci, poplatníkem daně z nabytí nemovité věci a je povinna v zákonném termínu podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovité věci u finančního úřadu a tuto daň uhradit.

**III.**

**Závazek výstavby**

3.1. Kupující se zavazuje na předmětu převodu vystavět stavbu občanského vybavení, v níž budou poskytovány sociální služby, a to ve lhůtě 7 let ode dne uzavření této smlouvy, a do konce této lhůty předložit prodávajícímu kolaudační souhlas na tuto stavbu vydanou příslušným stavebním úřadem či jiné rozhodnutí povolující užívání stavby podle tohoto odstavce.

3.2. Prodávající se zavazuje udělit souhlas s výstavbou podle odst. 3.1. v rámci územního řízení a poskytnout kupujícímu nezbytnou součinnost ke splnění účelu podle odst. 3.1., která bude v pravomoci a samostatné působnosti prodávajícího a nebude v rozporu s právními předpisy; v případě porušení této povinnosti uvedené v tomto odstavci se kupující nedostává do prodlení se splněním povinnosti dle odst. 3.1. této smlouvy a lhůta dle odst. 3.1. se automaticky prodlužuje o dobu prodlení. Prodávající souhlasí se záměrem dle odst. 3.1.

3.3. K zajištění závazku prodávajícího k výstavbě podle odst. 3.1. strany sjednávají níže uvedené závazky v čl. IV. až VI.

**IV.**

**Smluvní pokuta**

4.1. Pokud kupující nesplní své povinnosti uvedené v čl. III odst. 3.1., má prodávající vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 100.000,- za každý započatý rok prodlení se splněním uvedené povinnosti.

4.2. Smluvní pokutu zaplatí kupující na písemnou výzvu prodávajícího, a to do 30 dnů od obdržení výzvy.

**V.**

**Zákaz zatížení a zcizení**

5.1. Strany zřizují k předmětu převodu zákaz zcizení a zákaz zatížení jako právo věcné, a to tak, že případné zcizení prodávaného pozemku může být provedeno pouze s předchozím písemným souhlasem prodávajícího, pokud bude prokázáno, že tím nedojde k ohrožení splnění závazku kupujícího k výstavbě podle čl. III. odst. 3.1. Prodávající udělí souhlas se zatížením předmětu převodu výlučně za účelem čerpání úvěru za účelem výstavby dle čl. III této smlouvy. Tento účel je však kupující prodávajícímu povinen prokázat, a to zejména poskytnutím ověřené kopie úvěrové smlouvy.

5.2. Zákaz zcizení a zatížení se nevztahuje na případnou realizaci zástavního práva bankou, od níž kupující přijme úvěr na výstavbu dle čl. III odst. 3.1., což je podmínka čerpání a zajištění takového úvěru, k němuž prodávající udělí souhlas podle předchozího odstavce.

5.3. Zákaz zcizení a zákaz zatížení se zřizují na dobu určitou 9 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

5.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci stavby podle čl. III odst. 3.1. na předmětu převodu během 7 let ode dne uzavření této smlouvy, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení tohoto zákazu zcizení a zatížení; náklady s tím spojené hradí kupující, tj. poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

5.5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že prodávající udělí souhlas s převodem prodávaného pozemku a postoupení této smlouvy ve prospěch:

a) obchodní společnosti DS Říčany s. r. o., IČO 05027489, se sídlem Krabošická 84, Voděrádky, 251 01 Říčany, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 257230, nebo

b) obchodní společnosti DS Realitní a. s., IČO 27909182, se sídlem Pražská 1279/18, Hostivař, 102 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11961, anebo

c) jiné obchodní společnosti, u které bude zachována stejná vlastnická struktura, jaká je u kupujícího ke dni podpisu této smlouvy. tj. Jakub Erben, nar. xxxxx, bytem Praha xxxxx bude mít obchodní podíl 50 % a Jan Čapek, nar. **xxxxx**, bytem České Budějovice, xxxxx

přičemž s určenou osobou podle písm. a), b) nebo c) bude předem uzavřena smlouva o postoupení této kupní smlouvy jako celku, v níž určená osoba vstoupí do právního postavení kupujícího a převezme všechny nesplněné závazky z této kupní smlouvy, zejména závazek výstavby, a zůstanou zachována všechna zajištění podle této kupní smlouvy ke splnění závazku výstavby podle čl. III odst. 3.1.

5.6. Kupující bere na vědomí, že postoupení smlouvy uvedené v předchozím odstavci podléhá schválení Zastupitelstvem města Karlovy Vary po předchozím zveřejněném záměru převodu podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

**VI.**

**Předkupní právo**

6.1. Strany zřizují k předmětu převodu předkupní právo ve prospěch prodávajícího jako právo věcné, a to tak, že pokud by kupující před splněním závazku výstavby podle čl. III. odst. 3.1. hodlal předmět převodu převést jiné osobě, nabídne prodávajícímu předmět převodu za kupní cenu dle čl. II. této smlouvy.

6.2. V případě přijetí nabídky prodávajícím se prodej nemovitosti uskuteční do čtyř měsíců od nabídky prodeje.

6.3. Předkupní právo se zřizuje na dobu určitou 9 let ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu stranou kupující.

6.4. Pokud dojde k výstavbě a kolaudaci stavby podle čl. III odst. 3.1. na předmětu převodu během 7 let ode dne uzavření této smlouvy, prodávající uzavře s kupujícím dohodu o zrušení tohoto předkupního práva; náklady s tím spojené hradí kupující, zejména tj. poplatek za výmaz tohoto omezení z katastru nemovitostí.

**VII.**

**Prohlášení a další ujednání stran**

7.1. Prodávající ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů prohlašuje, že podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního úkonu, jehož obsahem je převod nemovitých věcí (vztažmo k ustanovení § 39 a § 85 písm. a/ tohoto zákona), byly splněny. Záměr prodeje předmětu převodu byl v obci řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary od 30. 10. 2018 do 30. 11. 2018. Prodej byl schválen předepsaným způsobem na 4. jednání Zastupitelstva města Karlovy Vary dne 3. 9. 2019 usnesením č. ZM/257/9/19 a usnesením Rady města Karlovy Vary z 12. 11. 2019 (usnesení tvoří přílohu č. 1 a 2 této kupní smlouvy).

7.2. Prodávající prohlašuje, že řádně a včas hradil veškeré daně, poplatky či jiné dávky, které se váží k převáděné nemovitosti. Upozorňuje na to, že předmět převodu je pojištěn do dne nabytí právních účinků vkladu této kupní smlouvy.

7.3. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s technickým stavem předmětu převodu a tím, že jeho stav odpovídá svému stáří, běžnému opotřebení a obvyklým provozním podmínkám a způsobu užívání a údržby a předmět převodu v uvedeném stavu kupuje a přijímá, přičemž si s ohledem na stav předmětu převodu nečiní a nebude činit vůči prodávajícímu žádné nároky z odpovědnosti za případné zjevné či skryté vady předmětu převodu, které se na něm nacházejí nebo vyjdou kdykoliv později najevo, a tímto se uvedených nároků vůči prodávajícímu vzdává.

7.4. Strana kupující bere dále na vědomí, že na předmětu převodu se nacházejí nebo mohou nacházet podzemní či nadzemní inženýrské sítě (zejména vedení elektřiny, plynu, vody, kanalizací) a zavazuje se, že při provádění zemních či jiných stavebních prací na předmětu prodeje zajistí vytýčení průběhu podzemních či nadzemních sítí tak, aby při provádění zemních či jiných prací nedošlo k jejich poškození. Zavazuje se řádně pečovat o převáděnou nemovitost, a to tak, aby její stav či jejím užíváním nedošlo k ohrožení či ke škodě na majetku (zejména na okolních nemovitostech), životě a zdraví třetích osob, přírodě a životním prostředí.

7.5. Strana kupující bere na vědomí a zavazuje se dodržovat příslušné obecně závazné právní předpisy upravující povinnosti vlastníků nemovitostí strpět užívání či jiné nakládání s nemovitostmi či jejich částmi ze strany provozovatelů či vlastníků veřejných sítí, zařízení a rozvodů a v případě jejich porušení nést právní následky spojené s porušením těchto obecně závazných právních předpisů.

7.6. Strana kupující je si vědoma skutečnosti, že jako nový vlastník předmětu převodu vstupuje ve smyslu platných právních předpisů do všech zákonem stanovených práv a závazků vlastníka platných v době podpisu této kupní smlouvy, které straně kupující ke dni podpisu této smlouvy jsou, nebo musejí být známy.

7.7. Strana kupující prohlašuje, že není omezena v nabytí předmětu koupě do svého vlastnictví (např. omezení nakládání s majetkem z důvodu exekuce, soudního rozhodnutí, insolvenčního řízení apod.). Ukáže-li se toto prohlášení nepravdivé, má strana prodávající právo od smlouvy kdykoliv odstoupit a žádat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany berou všechna shora uvedená prohlášení a ujištění na vědomí a v dobré víře.

**VIII.**

**Doručování**

8.1. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemné korespondence jsou adresy stran uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy pro doručování bude strana, u níž došlo ke změně adresy, písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

8.2. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou s doručenkou. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, zejména doručení do datové schránky, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené

a) při doručování osobně

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem,

- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek,

- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,

#### b) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence

- dnem předání listovní zásilky příjemci,

- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřebere či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování uvedená v souladu s odstavcem 4.1.,

c) při doručování datovou schránkou

- podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

**IX.**

**Společná a závěrečná ustanovení**

9.1. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.

9.2. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, kdy podpisy obou smluvních stran musí být obsaženy na jedné listině.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení smlouvy.

9.4. Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem registrace této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; tuto registraci zajistí prodávající.

9.5. Vlastnické právo k předmětu převodu podle § 10 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. přechází na stranu kupující na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu k okamžiku, kdy návrh na vklad bude doručen Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

9.6. Smluvní strany berou na vědomí poučení advokátky JUDr. Jany Wenigové podle čl. 7 odst. 1 etických pravidel České advokátní komory č. 1/1997 v platném znění, že právní služby spojené se sepisem této smlouvy byly poskytnuty straně prodávající a jmenovaná advokátka je oprávněna této straně poskytnout právní služby i v případném sporu z této smlouvy; strana kupující má právo obstarat si vlastního kvalifikovaného právního zástupce v souvislosti s uzavřením této smlouvy.

9.7. Obě smluvní strany svým podpisem pod tuto kupní smlouvu zplnomocňují JUDr. Janu Wenigovou, advokátku se sídlem Karlovy Vary, Jateční 2121/6 k zastupování v řízení o povolení vkladu věcných práv podle této smlouvy u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

9.8. Tato smlouva obsahuje 7 stran a vyhotovuje se ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po podpisu jedno vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení bude založeno v archivu advokátní kanceláře JUDr. Jany Wenigové.

9.9. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Karlových Varech dne

…………………………………… ……………………………………..

**Statutární město Karlovy Vary KVDS s. r. o.**

v plné moci Ing. Jaroslav Cícha jednatel Jakub Erben

vedoucí odboru majetku města jednatel Jan Čapek

Magistrátu města Karlovy Vary

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU**