

Česká
Ústřední
Praha 8
automobilová doprava,
nádrazí, st. podnik „v likvidaci“
Křižíkova 4-6, PSČ 180 00
IČ: 148 88 025

Československá automobilová doprava, Ústřední autobusové nádraží, státní podnik " v likvidaci "

se sídlem Křižíkova 345/4, 186 00 Praha 8 - Karlín

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ALX, vložka 725

zastoupená likvidátorem Mgr. Ivanem Hlouškem

IČ: 14888025

Email: karelli@seznam.cz

(dále jako „prodávající“)

a

ČSAD Praha holding a. s.

se sídlem Pod Výtopnou 13/10, 186 00 Praha 8 - Karlín

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6297

zastoupená Ing. Romanem Šplíchalem, předsedou představenstva, a Ing. Pavlem Vráblíkem, členem představenstva

IČ: 26140659

DIČ: CZ26140659

Email: vrablik@uan.cz

(dále jen „kupující“)

dále společně také jen „smluvní strany“

uzavírají podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle § 22 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) a dle § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb. dnešního dne tuto:

KUPNÍ SMLOUVU

I.

Majetkoprávní vztahy

1. Prodávající je státní podnik v likvidaci, který má právo hospodaření s majetkem České republiky a jež je oprávněn s tímto majetkem nakládat. Dále je právnickou osobou, jejíž právní režim se ve smyslu ust. § 20 odst. 1 a 2 zák. č. 77/1997 Sb. řídí ustanovením § 6 odst. 2 a § 15 odst. 3 zák. č. 111/1990 Sb. Zakladatelem prodávající je Ministerstvo dopravy ČR.
2. Kupující je právním nástupcem společnosti ČSAD Ústřední autobusové nádraží Praha Florenc a. s., IČ 45275190, se sídlem Praha 8 – Karlín, Křižíkova 4-6, která byla založena jediným zakladatelem – Fondem národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 21, na který přešel majetek státního podniku ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

II.

Předmět převodu

1. Prodávající vykonává právo hospodaření s majetkem státu id. ½ na pozemku parc. č. 138, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Karlín č. p. 345, obč. vyb., která je situována na adrese Křižíkova 345/4, Karlín, Praha 8, v katastrálním území Karlín, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 513 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitost“).

III.

Kupní cena a její úhrada

1. Smluvní strany ujednaly kupní cenu za nemovitost specifikovanou v článku II. odst. 1 této kupní smlouvy v částce
2. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitost uvedenou v čl. II. odst. 1 za sjednanou kupní cenu kupujícímu a kupující nemovitost za sjednanou kupní cenu a za níže uvedených podmínek do svého vlastnictví přijímá.
3. Smluvní strany prohlašují, že kupní cena není nižší, než řádně stanovená cena obvyklá, není nižší, než hodnota tržní a není nižší, než řádně stanovená cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Uvedené ceny byly stanoveny znaleckým posudkem č. N44250/20, zpracovatelem Equita Consulting s.r.o., znalecký ústav, Truhlářská 3, 110 00, Praha 1-Nové Město. Znalecký posudek je kupující znám.
4. K prodeji nemovitosti byl v souladu s ustanovením § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vysloven souhlas Ministerstva financí pod č. j. MF-11093/2020/7203-3 ze dne 24. 7. 2020. Tento souhlas tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
5. Kupující uhradí kupní cenu do 3 pracovních dnů od podpisu této smlouvy na základě faktury vystavené prodávajícím ke dni uzavření této smlouvy na bankovní účet prodávajícího č. 214810666/0300, vedený u Československé obchodní banky a.s.
6. V souladu s §56 zákona o DPH odst. 3,4 a 5 je uvedený převod nemovitostí osvobozen od daně z přidané hodnoty.

7. V případě, že nebude kupní cena uhrazena do tří pracovních dnů od podpisu této smlouvy v souladu s čl. III. odst. 5 této smlouvy, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit s tím, že smlouva se ruší od počátku.

IV.

Právní a faktický stav nemovitosti

1. Prodávající prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy nevážnou na nemovitosti žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, služebnosti, práva stavby ani jiné právní vady, vyjma případných zákonných věcných břemen či věcných břemen liniových staveb, které se nezapisují do katastru nemovitostí a změny výměru obnovy operátu k pozemku par.č. 138.
2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není proti němu vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
3. Kupující potvrzuje, že zná stav nemovitosti jak po právní tak po faktické stránce a prohlašuje, že si nevymínila žádnou zvláštní vlastnost nemovitosti a že nemovitost ve stávajícím stavu přebírá.
4. Kupující především s ohledem na znění uvedené v předchozím odstavci potvrzuje, že je mu znám technický stav objektu, budovy č.p. 345, která stojí na pozemku p.č. 138, přičemž se jedná o starou budovu, která nebyla zásadně opravována a rekonstruována, a tudíž vykazuje různé vady a opotřebení.
5. Kupující dále potvrzuje, že jsou mu známy nájemní smlouvy a vztahy k objektu, budově č.p. 345, které mu byly před převodem prodávajícím předány, vztahy z těchto smluv vyplývající a že je mu známa existence dohody spoluvlastníků o užívání nemovité věci.
6. Prodávající předal kupujícímu dokumentaci vztahující se k nemovitosti před podpisem smlouvy, a to:

Dohodu o technickém zhodnocení se společností ČSAD SVT Praha

Dohodu o rozdělení prostor v nemovitosti mezi spoluvlastníky ze dne 20.1.2020

Dohodu o rozdělení a užívání nebytových prostor z roku 2002 včetně plánu rozdělení

Dodatek č. 1 k Dohodě o rozdělení a užívání nebytových prostor z roku 2019

Souhlasné prohlášení spoluvlastníků nebytových prostor z roku 2019

Dále pak nájemní smlouvy, jmenovitě:

Smlouva o nájmu č. 8/324/11/017/2011/00 ze dne 21.2.2011

Dodatek č. 1 k NS D/324/11/148/2011/01 ze dne 11.7.2013

Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 15.2.2012

Dodatek č. 3 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 25.4.2012

Dodatek č. 1 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29.6.2009

Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 14.9.2007

Dodatek č. 1k NS č. 8/324/11/017/2011/01 ze dne 15.3.2011

Dodatek č. 2 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 4.11.2011

Dodatek č. 4 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 30.12.2013

Smlouva o nájmu č. 8/324/11/148/2011/00 ze dne 16.2.2011

Dodatek č. 5 Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 28.3.2014

Dále pak prodávající předložil kupujícímu revizní zprávy:

Revizní zprávy o revizi elektrického zařízení č. 079/2019, 116/2019, 050/2019, 057/2019, 083/2020, 059/2019, 080/2019, 052/2019

Revizní zprávy hydrantů a hasicích zařízení, včetně přehledových tabulek

Revizní zprávu o kontrole hromosvodu 014/19

Dále pak prodávající předložil kupujícímu plány budovy a její zaměření z roku 2020.

A konečně pak soupisy prodávajícímu známých sídel společností, které jsou umístěny na adrese prodávané budovy, a to: Denní Bar Florenc s.r.o., ELEMENT international s.r.o., Lužica s.r.o., přičemž v budově budou zřejmě evidována ještě další sídla společností a případně bydliště osob.

Kupující bere na vědomí, že výše uvedená dokumentace je veškerá dokumentace, kterou má prodávající k dispozici.

V.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Současně s podpisem této smlouvy podepisují smluvní strany také návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Návrh na vklad bude podepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno.
2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne připsání celé částky kupní ceny na bankovní účet prodávající v souladu s ust. čl. III odst. 5 této smlouvy. Přílohou návrhu na vklad bude vedle této smlouvy také doklad o uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle čl. VII odst. 7 této smlouvy a souhlas ministerstva financí s § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb. Prodávající je povinna doložit kupujícímu podání návrhu na vklad předáním zasláním scanu kopie návrhu na vklad s razítkem podatelny katastrálního úřadu a dokladem o uveřejnění smlouvy v registru smluv nejpozději do tří pracovních dnů od připsání celé částky kupní ceny na bankovní účet prodávající. Tyto doklady budou zaslány prostřednictvím emailu, který je uveden v záhlaví smlouvy.
3. Náklady spojené s návrhem na vklad vlastnického práva nese prodávající.
4. Vlastnické právo k nemovitosti nabývá kupující dnem zápisu do katastru nemovitostí. Tímto dnem na kupujícího přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím a užíváním nemovitosti.
5. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na zápis vkladu vlastnického práva k nemovitosti pro kupujícího pravomocně zamítnut, účastníci této smlouvy se zavazují k součinnosti směřující k naplnění vůle obou smluvních stran.
6. Prodávající se zavazuje písemně informovat nájemce a spoluvlastníka o tom, že došlo k převodu vlastnického práva k nemovitosti, a to do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy katastrální úřad provede zápis vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

VI.

Předání nemovitosti

1. Prodávající předá nemovitost kupujícímu nejpozději 10 pracovních dnů od data provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí (rozhodnutí o povolení vkladu). O předání nemovitosti bude sepsán předávací Protokol. Při předání nemovitosti dojde k předání veškerých klíčů od nemovitosti a dalších prostředků potřebných ke vstupu (čipové karty, kódy). Prodávající předá kupujícímu průkaz energetické náročnosti budovy zpracovaný pro nemovitost.
2. Prodávající se zavazuje zaplatit úhradu za služby spojené s užíváním nemovitosti (jeho id.1/2) do dne předání nemovitosti, včetně veškerých poplatků a nedoplatků za elektrickou energii, vodné, stočné, dodávky plynu apod. a dále zaplatit veškeré daně a poplatky, včetně jejich příslušenství ve vztahu k nemovitosti do dne předání nemovitosti.
3. Dnem předání nemovitostí na kupujícího přejde nebezpečí vzniku škody na nemovitosti a veškeré povinnosti ke správě a údržbě nemovitosti.

4. Ode dne předání nemovitosti dochází k přechodu nebezpečí škody na kupujícího.
5. Prodávající vystaví nájemcům daňové doklady na aliquotní část nájemného za období do dne, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí příp. opravné daňové doklady, pokud byly vystaveny daňové doklady i na další období, kdy jako vlastník nemovitosti je v katastru nemovitostí zapsána kupující. Prodávající vrátí nájemcům nájemné zaplacené na období, kdy jako vlastník nemovitosti je v katastru nemovitostí zapsán kupující.

VII.


Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, nejdříve však dnem uveřejnění 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).
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.
4. Změny nebo doplnění této smlouvy lze provádět pouze formou číslovaných písemných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro katastrální úřad, přičemž toto vyhotovení si ponechá do doby zaplacení celé kupní ceny prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy 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), zajistí prodávající. Doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv se stane přílohou č. 2 této smlouvy.
8. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva není uzavřena, pokud ji prodávající či kupující podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

10. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, nepřičí se dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují svoje podpisy.


V Praze dne 2.10.2020

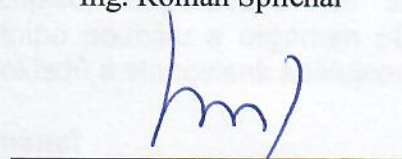
Za prodávající:



Mgr. Ivan Hloušek
Československá automobilová doprava,
Ústřední autobusové nádraží, st. podnik „v likvidaci“
Praha 8, Křížkova 4-6, PSČ 180 00
IČ: 148 88 025

Za kupující:



Ing. Roman Šplíchal


Ing. Pavel Vráblík

ČSAD Praha holding a.s.
Pod Výtopnou 13/10
186 00 Praha 8
IČ: 26140659 DIČ: CZ26140659
zapsal MS v Praze, oddíl B, ložka 6297
(14)

Přílohy:

1. Souhlas Ministerstva financí ČR č. j. MF-11093/2020/7203-3 ze dne 24. 7. 2020
2. Doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

MINISTERSTVO FINANCÍ

Československá automobilová doprava,
Ústřední autobusové nádraží
st. podnik „v likvidaci“
Mgr. Ivan Hloušek, likvidátor
Křížíkova 4-6
180 00 Praha 8

PID: MFCRAXGMAZ
Č. j.: MF-11093/2020/7203-3
Počet listů: 2

Praha 24 -07- 2020

Stanovisko k žádosti o udělení souhlasu s postupem likvidátora podle ustanovení § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Na základě Vaší žádosti o udělení souhlasu podle § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, doporučené ke schválení Ministerstvem dopravy, jako zakladatelem státního podniku a orgánem působícím v oblasti dopravy, po přešetření předložených dokladů a stanovisek sdělujeme, že

Ministerstvo financí souhlasí

s přímým prodejem

- spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 na pozemku p.č. 138 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 553 m²), včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 na stavbě č.p. 345 (občanská vybavenost), která je součástí předmětného pozemku, vše v k.ú. Karlín, obec Praha, společnosti ČSAD Praha holding a.s., Pod Výtopnou 13/10, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČ: 26140659.

Příslušnost hospodařit s výše uvedeným majetkem má Československá automobilová doprava, Ústřední autobusové nádraží, st. podnik „v likvidaci“, Křížíkova 4-6, 180 00 Praha 8, IČ: 14888025.

Podmínkou souhlasu však je, že dohodnutá kupní cena nebude nižší, než řádně stanovená cena obvyklá, nebude nižší než hodnota tržní a nebude nižší než řádně stanovená cena zjištěná dle platného cenového předpisu, přičemž uvedené ceny budou stanoveny znaleckým posudkem soudního znalce. Upozorňujeme, že nelze vycházet z ocenění nemovitostí, vypracovaného společností ACONTA s.r.o., přiloženého k žádosti (podrobněji viz níže), a že výslednou dohodnutou kupní cenu není možné s tímto oceněním porovnávat.

Sdělujeme, že předmětem souhlasu je pouze vyjádření Ministerstva financí k použití jiné metody převodu majetku, než je převod majetku prodejem ve veřejné dražbě a předmětem souhlasu tudíž není například posouzení, zda majetek je či není dotčen zákonem č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.

Zároveň upozorňujeme na skutečnost, že součástí souhlasů, udělovaných Ministerstvem financí podle § 47b odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není potvrzení správnosti znaleckých posudků soudních znalců o ceně majetku, přikládaných k žádostem likvidátorů. Ministerstvo financí není orgánem, do jehož působnosti náleží přezkoumávat správnost zpracovaných znaleckých posudků, provedených soudními znalci. Přiložené ocenění bylo zpracováno společností ACONTA s.r.o., která není znaleckým ústavem, registrovaným Ministerstvem spravedlnosti a jednatel společnosti není soudem jmenovaný znalec pro obor oceňování nemovitostí. Na základě zběžné kontroly navíc upozorňujeme na závažné nedostatky provedeného ocenění.

Zhotovitel ocenění při výpočtu ceny zjištěné provedl výpočet nákladovým způsobem, dále výnosovým způsobem a následně stanovil cenu zjištěnou ve výši stanovené výnosovým způsobem. Takto stanovenou cenu nelze akceptovat. Budovy typu „F“ (budovy pro administrativu) se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění dle § 31 oceňovací vyhlášky. Základní cena za m³ obestavěného prostoru nekoresponduje s cenou v oceňovacím předpise, nejsou stanoveny jednotlivé koeficienty. Zhotovitel pravděpodobně vůbec nepostupoval při stanovení ceny nákladovým způsobem dle § 12 oceňovací vyhlášky, který stanoví výpočet dle vzorce: $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$.

Pokud se jedná o výnosový způsob ocenění, zhotovitel vychází ze skutečně hrazeného nájemného dle nájemních smluv. Zhotovitel konstatuje, že provedl analýzu hrazeného nájemného s nájemným obvyklým. Analýza však doložena není, stejně tak není možné ověřit, zda údaje v ocenění korespondují se skutečně hrazeným nájemným.

Stanovení obvyklé ceny nebylo zhotovitelem provedeno vůbec, neboť dle zhotovitele nebyly za účelem stanovení obvyklé ceny nalezeny údaje o skutečně realizovaných prodejích. Zhotovitel pouze vynásobil cenu zjištěnou výnosovým způsobem nesrozumitelně nalezeným koeficientem 0,95. Na základě zběžného šetření lze však jednoznačně konstatovat, že existuje dostatek skutečně realizovaných obdobných prodejů, které je možné pro určení obvyklé ceny použít. Obvyklá cena předmětného majetku bude zcela nepochybně velmi výrazně vyšší, než je výsledná cena stanovená v přiloženém ocenění, stejně tak bude vyšší i cena zjištěná dle cenového předpisu.




Mgr. Ondřej Landa
náměstek pro řízení sekce
Právní a majetek státu

na neobdobí je součástí kontrolní události
s 417 odst. 1 zákona č. 82/1997 Sb. ve znění
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.

[Handwritten signature]

Československá automobilová doprava,
Ústřední autobusové nádraží, st. podnik, "Iliadact"
Prata 8, Křižíkova 4-6, PSC 180 00
IČ: 148 88 025

Podle usnesení vlády ze dne 21. října 1998
č. 1152/98 Sb. o změně znění zákona
č. 82/1997 Sb. o silniční dopravě, ve znění
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.

Podle usnesení vlády ze dne 21. října 1998
č. 1152/98 Sb. o změně znění zákona
č. 82/1997 Sb. o silniční dopravě, ve znění
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.

Podle usnesení vlády ze dne 21. října 1998
č. 1152/98 Sb. o změně znění zákona
č. 82/1997 Sb. o silniční dopravě, ve znění
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.
přidání zákonem č. 363/2000 Sb. a zákonem
č. 363/2000 Sb. a zákonem č. 363/2000 Sb.

[Handwritten signature]
Mgr. Ondřej Landa
ředitel pro řízení záležitostí
Příjem a majetek státu

