



dražby

Kupní smlouva č. SMSMLO/00068/2020

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

Město Kralupy nad Vltavou

IČO: 00236977, DIČ: CZ00236977

se sídlem Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, PSČ: 278 01

zastoupeno starostou Ing. Markem Czechmannem

bankovní spojení: [REDACTED]

na straně jedné jako **prodávající** (dále jen „prodávající“ nebo „strana prodávající“)

a

Rezidence Kralupy s.r.o.

IČO: 02683075

se sídlem K Betonárně 181/8, 150 00 Praha 5, Třebonice

Zastoupena: Hristo Jordanov Nikolov, jednatelem,

na straně druhé jako **kupující** (dále jen „kupující“ nebo „strana kupující“)

prodávající a kupující společně dále jen „smluvní strany“

tuto

kupní smlouvu:
(dále jen „Smlouva“)

I. Předmět prodeje

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí, které vznikly oddělením z pozemků parc. č. 1708, 784 a 1723/1 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území **Kralupy nad Vltavou**, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, a to pozemků:

- parc. č. 1723/1 o výměře 638 m²,
- parc. č. 1723/6 o výměře 305 m²,
- parc. č. 1723/7 o výměře 231 m²,
- parc. č. 1723/8 o výměře 323 m²,
- parc. č. 1723/9 o výměře 259 m²,
- parc. č. 1723/10 o výměře 194 m²,
- parc. č. 1723/11 o výměře 481 m²,
- parc. č. 1723/12 o výměře 188 m²,
- parc. č. 1723/14 o výměře 98 m²;

všechny způsob využití ostatní plocha.

Shora citované pozemky jsou včetně faktických součástí a příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vodovod, dešťová a splašková kanalizace).

Shora citované nemovité věci budou dále označovány jen jako „Nemovitosti“.

2. Prodej pozemků byl schválen na zasedání Zastupitelstva města dne 21.09.2020, usnesením č. 20/05/3/2.

II. Projev vůle a kupní cena

Strana prodávající touto Smlouvou prodává a odevzdává ze svého vlastnictví Nemovitosti citované v čl. I. odst. 1. této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými a umožňuje straně kupující nabýt vlastnické právo k nim a strana kupující předmětné Nemovitosti spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabude vlastnické právo k nim, a to vše **za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 35 050 000,00 Kč** (slovy: třicet pět milionů padesát tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty, tj. kupní cena činí 28 966 942,15 Kč bez DPH a 21 % daň z přidané hodnoty činí 6 083 057,85 Kč. Sjednaná kupní cena je cenou konečnou.

III. Úhrada kupní ceny

Smluvní strany se dohodly na úhradě kupní ceny takto:

1. **První část kupní ceny ve výši 700 000,00 Kč** (slovy: sedm set tisíc korun českých) uhradila strana kupující před uzavřením této Smlouvy formou aukční jistoty na účet strany prodávajícího, a to dne 2.9.2020 na účet č.: [REDACTED]

2. **Druhou část kupní ceny ve výši 34 350 000,00 Kč** (slovy: třicet čtyři milionů tři sta padesát tisíc korun českých) strana kupující uhradila straně prodávající z vlastních prostředků **před podpisem této Smlouvy**, a to převodem na účet strany prodávající vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu: [REDACTED]

IV. Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že řádně seznámila stranu kupující se stavem předmětných Nemovitostí a prohlašuje, že pozemky se nachází v samém centru města Kralupy nad Vltavou při Palackého náměstí. Pozemky jsou součástí plochy ohraničené stávajícími komunikacemi. Plocha je zbavená veškerých nadzemních staveb a v upravených komunikacích jsou připraveny přípojky splaškové a dešťové kanalizace a vodovodu pro parcely č. 1723/1, 1723/6, 1723/7, 1723/8, 1723/9, 1723/10, 1723/11, 1723/14 k.ú. Kralupy nad Vltavou, na kterých budou stát městské domy. Pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je bezproblémový po zpevněných pozemcích ve vlastnictví Města Kralupy nad Vltavou.

Pozemky vznikly na základě Územního rozhodnutí o dělení pozemků p.č. 1708, 784 a 1723/1 v k.ú. Kralupy nad Vltavou, č.j. MUKV 23123/2020 VYST, ze dne 21.5.2020, jehož podkladem byl geometrický plán č. 1508-183/2020, ze dne 03.04.2020. Celková výměra pozemků je 2717 m² a dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako - Plochy SC - smíšené obytné centrální. Povrch pozemků je po demolici staveb zhutněný a hranice mezi pozemky odpovídají původním základům částečně odbouraných pivovarských sklepů, kdy jejich základy a obvodové zdivo nebyly zcela odstraněny.

Pro pozemky byla zpracována závazná územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, která předpokládá polyfunkční zástavbu městského typu – řadové městské domy. Především obchod, bydlení, ubytování, služby, kanceláře apod. Nově vybudovaná zástavba městských domů na pozemcích se musí řídit regulativy této závazné územní studie. Podrobné informace o citované územní studii jsou k dispozici zde:

<https://www.mestokralupy.cz/mesto/rozvoj-mesta/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-dostavba-bloku-za-husovou-ulici0/>

Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemků je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty. Pozemky se nachází v lokalitě se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20 leté vody).

2. Strana prodávající má zájem v budoucnu prodat straně kupující i pozemek parc. č. 1708/2 o výměře 39 m² v k.ú. Kralupy nad Vltavou včetně příslušenství a přípojek vody, dešťové a splaškové kanalizace, který je určený společně s pozemkem parc. č. 1723/14 v k.ú. Kralupy nad Vltavou k výstavbě polyfunkčního domu dle územní studie „Dostavba bloku za Husovou ulicí z 01/2020“ označeného jako „02“, straně kupující za kupní cenu v Kč vzniklou na základě vzorce: (nejvyšší cenová nabídka aukce/2717)* 39 tedy **503 110,05 Kč**. Strana prodávající má zájem se stranou kupující uzavřít Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a to do 30 pracovních dní od podpisu této Smlouvy. Kupní smlouvu bude možné uzavřít nejdříve k 31.10.2022, kdy kupní cena musí být uhrazena před podpisem smlouvy na účet strany prodávající.

3. Strana prodávající dále prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena zapsaná či nezapsaná v katastru nemovitostí, zástavní práva, předkupní práva, právo nájmu, pachtu, nebo jiná práva či povinnosti, a že jí nejsou známy žádné vady na předmětných Nemovitostech, na které by měla stranu kupující zvláště upozornit. Strana prodávající neodpovídá za jakékoliv skryté vady předmětných Nemovitostí nebo jakékoliv věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležejících.

Strana prodávající dále prohlašuje, že nabývací titul k předmětným Nemovitostem je platný, vlastnické právo k Nemovitostem nebylo jakkoliv zpochybněno, nejsou jí známy jakékoliv skutečnosti, které by mohly zpochybňovat její vlastnické právo.

4. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že jí není známo, že by probíhal nějaký soudní spor či správní řízení týkající se předmětných Nemovitostí, ani že by pro zahájení takových sporů či řízení existoval důvod, že v současné době neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahujícím se k předmětným Nemovitostem, že předmětné Nemovitosti nejsou pronajaty, že na předmětných Nemovitostech nejsou žádné nedoplatky na daních a poplatcích vůči státu, obci, osobám nebo institucím. Strana prodávající prohlašuje, že proti ní není zahájeno insolvenční řízení a ani jí nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že není nijak omezena ve svém právu s předmětnými Nemovitostmi nakládat.

5. Strana prodávající se zavazuje, že do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této Smlouvy, neučiní žádná právní jednání ohledně předmětných Nemovitostí, kterými by byla založena práva třetích osob k předmětným Nemovitostem.

V.

Prohlášení strany kupující

1. Strana kupující stvrzuje, že ve smyslu ust. § 980 až 986 občanského zákoníku, se seznámila s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznášá žádné námitky.

2. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila se stavem Nemovitostí citovaných v čl. I. odst. 1. této Smlouvy, že si je před uzavřením této Smlouvy fyzicky prohlédla a na předmětných Nemovitostech neshledala žádné vady, seznámila se s prohlášeními strany prodávající a předmětné Nemovitosti v tomto stavu kupuje.

3. Strana kupující se ve smyslu ustanovení § 1916 občanského zákoníku tímto výslovně prohlašuje, že se předem vzdává svého práva z vadného plnění, a potvrzuje, že strana prodávající neodpovídá za jakékoli vady předmětných Nemovitostí, nebo jakékoli věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležejících.

4. Strana kupující není oprávněna do doby, než příslušný katastrální úřad rozhodne o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této Smlouvy, předmět koupě: zcizit, zřídit k němu zástavní práva, věcná břemena, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k předmětu koupě jako předmětu Smlouvy, zakládat předkupní právo, vkládat předmět koupě do základního kapitálu obchodní korporace, pronajímat, vypůjčovat.

5. Strana kupující se zavazuje, že nejpozději do 3 let od podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami, zajistí vydání pravomocného stavebního povolení ke stavbě polyfunkčních domů dle závazné územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, a to k celé Nemovitosti. Nesplní-li strana kupující tento závazek, je strana kupující povinna uhradit straně prodávající **smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení.**

6. Strana kupující se zavazuje, že nejpozději do 5 let od podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami, zajistí vydání kolaudačního rozhodnutí na polyfunkční domy vystavěné dle závazné územní studie „Dostavba za Husovou ulicí z 01/2020“ od zpracovatele MAJO architekti - Ing. arch. Martinem Poláčkem, a to k celé Nemovitosti. Nesplní-li strana kupující tento závazek, je strana kupující povinna uhradit straně prodávající **smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení.**

7. Výše uvedené závazky vždy přechází v případě dalšího převodu, přechodu a vkladu do základního kapitálu společnosti, vlastnického práva k Nemovitosti na nového vlastníka, nabyvatele a každý takový převodce má povinnost zajistit, aby nový vlastník byl za stejných podmínek zavázán ke splnění těchto závazků.

8. Změna těchto závazků podléhá souhlasu zastupitelstva města Kralupy nad Vltavou.

VI.

Předání předmětu koupě

1. Smluvní strany se dohodly, že strana prodávající předá předmětné Nemovitosti straně kupující nejpozději do 10 dnů ode dne povolení a provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.

VII.

1. Strana kupující nabude vlastnictví k předmětným Nemovitostem citovaným v čl. I. odst. 1. této Smlouvy zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník na základě této Smlouvy s účinností k okamžiku podání návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí.

2. Účastníci této Smlouvy se zavazují případné vady Smlouvy vytknuté katastrálním úřadem odstranit za vzájemné součinnosti bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Účastníci této Smlouvy se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující k předmětné Nemovitosti do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující dle této Smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít nejpozději do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této Smlouvě nebo za stejných podmínek novou kupní smlouvu tak, aby byly vytykané vady odstraněny, případně že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Tato ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku a tato jsou právně vynutitelná.

4. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ve lhůtě šesti měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této Smlouvy jednostranně odstoupit.

5. Ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí strana kupující. Strana kupující je povinna daň z nabytí nemovitých věcí uhradit v zákonem stanovené době, ledaže daňová povinnost v době rozhodné pro platbu uvedené daně zanikne.

VIII.

1. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží jeden stejnopis a kupující jeden stejnopis a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy obdrží Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.
2. Návrh na vklad vlastnického práva společně se stejnopisem této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran podá u příslušného katastrálního úřadu prodávající, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
3. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.

IX.

1. Tato Smlouva, stejně jako vztahy mezi smluvními stranami touto Smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, a dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky, které na daný smluvní vztah dopadají.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinností dnem jejího uveřejnění ze strany prodávajícího v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této Smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ust. § 2132 až § 2157 občanského zákoníku, tedy výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslanych prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku k této Smlouvě a/nebo vedlejších ujednání z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
4. Účastníci této Smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně svéprávní, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla učiněna v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním a tomu na důkaz k ní připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V Kralupech nad Vltavou, dne 14.10.2020

Ing. Marek Czechmann, starosta

Město Kralupy nad Vltavou
prodávající

V Kralupech nad Vltavou, dne 14.10.2020

Hristo Iordanov Nikolov, jednatel

Rezidence Kralupy s.r.o.
kupující