

**KUPNÍ SMLOUVA  
A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ**

podle § 2079 a násl. a podle § 1257 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

**I.**

**Smluvní strany**

**PRODÁVAJÍCÍ a oprávněný  
ze služebnosti:**

adresa:

IČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

zastoupený:

**statutární město Plzeň**

náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00

00075370

Komerční banka, a. s., Plzeň-město

panem Mgr. Martinem Baxou,  
primátorem města

*dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný ze služebnosti“*

a

**KUPUJÍCÍ a povinný  
ze služebnosti:**

bytem:

datum narození:

**Pavel Kratochvíl**

Plzeň

1973

*dále jen „kupující“ nebo „povinný ze služebnosti“*

uzavírají tuto kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti.

**II.**

**Úvodní ustanovení**

Prodávající je výlučným vlastníkem nemovité věci na adrese Plzeň, Americká 35, a to pozemku parc. č. 5728 o výměře 321 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Jižní Předměstí, č. p. 490, bydlení, k. ú. Plzeň, obec Plzeň, včetně související vodovodní a kanalizační přípojky. Tato nemovitá věc je vedena v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na listu vlastnictví 1 pro k. ú. Plzeň.

**III.**

**Předmět prodeje**

Prodávající prodává touto smlouvou nemovitou věc uvedenou v čl. II. se všemi součástmi a příslušenstvím (zejména vodovodní a kanalizační přípojkou), právy, užitky a povinnostmi, v dnešním oběma smluvními stranám dobře známém stavu kupujícímu a kupující ji do svého vlastnictví nabývá.

Předmětem prodeje není technologie předávací stanice a expanzomat s příslušenstvím stanice, které jsou ve vlastnictví společnosti Plzeňská teplárenská, a.s., IČ 49790480.

#### **IV.**

##### **Kupní cena**

Kupní cena nemovité věci uvedené v čl. II., včetně všech jejích součástí a příslušenství, je sjednána ve výši 16 400 000 Kč (slovy: šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých).

Kupní cena byla uhrazena kupujícím na účet prodávajícího, uvedený v čl. I., před podpisem této kupní smlouvy kupujícím.

#### **V.**

##### **Povinnosti kupujícího**

- 1) Kupující se zavazuje po dobu nejméně 10 let od podpisu této kupní smlouvy zajistit využívání parteru budovy Jižní Předměstí, č. p. 490 (Americká 35) pouze pro obchod nebo služby, a to s výjimkou nevhodných obchodů a služeb uvedených v příloze kupní smlouvy. Pro případnou změnu účelu využití parteru budovy, jiného než povoleného dle předchozí věty, je kupující povinen zajistit si předchozí písemný souhlas prodávajícího. Tato povinnost platí pro kupujícího i v případě, že by během stanovené doby převedl vlastnické právo k pozemku, jehož je předmětná budova součástí, na třetí osobu.

V případě, že kupující poruší tuto povinnost a během stanovené doby dojde k využití parteru budovy Jižní Předměstí, č. p. 490 (Americká 35) k jinému než touto smlouvou povolenému účelu, aniž by k tomu měl kupující předchozí písemný souhlas prodávajícího, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 984 000 Kč, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty (dále jen „Smluvní pokuta 1“). Smluvní pokutu 1 je možné uložit opakovaně, tzn. je možné ji uložit i za každé opakované porušení povinnosti, ke kterému se Smluvní pokuta 1 vztahuje.

- 2) Kupující se dále zavazuje nejdéle do 5 let od podpisu této kupní smlouvy realizovat rekonstrukci fasády budovy Jižní Předměstí, č. p. 490 (Americká 35) směrem do Americké ulice na vlastní náklady. Tato povinnost platí pro kupujícího i v případě, že by během stanovené doby převedl vlastnické právo k pozemku, jehož je předmětná budova součástí, na třetí osobu.

V případě, že kupující poruší tuto povinnost, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 4 920 000 Kč, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty (dále jen Smluvní pokuta 2“).

- 3) Kupující bere na vědomí obsah nájemní smlouvy ve znění pozdějších dodatků k užívání prostor v předmětné nemovité věci uvedené v čl. II. a smluv o poskytování služeb s nájmem spojených, jakož i toho, že po vkladu vlastnického práva k převáděné nemovité věci uvedené v čl. II. na základě této smlouvy bude těmito smlouvami v plném rozsahu vázán.

#### **VI.**

##### **Bankovní záruka**

- 1) Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžité pohledávky prodávajícího na úhradu Smluvní pokuty 1 formou bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího. Kupující je povinen předat nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou, což je

zároveň podmínka pro podání návrhu na vklad této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená v českém jazyce na částku ve výši 984 000 Kč, a bude sloužit k zajištění pohledávky prodávajícího na úhradu Smluvní pokuty 1. Banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit Smluvní pokutu 1. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky. Bankovní záruka se neodchýlí od souvisejících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 30. 6. 2032. Dojde-li během trvání bankovní záruky k jejímu čerpání, zavazuje se kupující nejpozději do 30 dnů ode dne čerpání bankovní záruky předat prodávajícímu originál nové záruční listiny vydané bankou, nahrazující původní záruční listinu a znějící na částku ve výši 984 000 Kč s účinností bankovní záruky do 30. 6. 2032. Požadavky na obsah a podmínky bankovní záruky uvedené výše budou platit i pro novou záruční listinu. V případě, že kupující nepředá prodávajícímu originál nové záruční listiny ve lhůtě a dle podmínek sjednaných shora, je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy.

Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami nebude prodávajícímu předán originál záruční listiny vystavené bankou na částku ve výši 984 000 Kč.

Prodávající je povinen poté, co kupující splní svoji povinnost zajistit využívání parteru budovy Jižní Předměstí, č. p. 490 (Americká 35) pouze pro obchod nebo služby po dobu 10 let od podpisu této kupní smlouvy, vrátit kupujícímu na jeho žádost nejpozději do 20 pracovních dní od doručení žádosti složenou bankovní záruku; to neplatí v případě, že nastaly podmínky pro čerpání bankovní záruky.

- 2) Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžité pohledávky prodávajícího na úhradu Smluvní pokuty 2 formou bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího. Kupující je povinen předat nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou, což je zároveň podmínka pro podání návrhu na vklad této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená v českém jazyce na částku ve výši 4 920 000 Kč, a bude sloužit k zajištění pohledávky prodávajícího na úhradu Smluvní pokuty 2. Banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit Smluvní pokutu 2. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky. Bankovní záruka se neodchýlí od souvisejících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 30. 6. 2027.

Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami nebude prodávajícímu předán originál záruční listiny vystavené bankou na částku ve výši 4 920 000 Kč.

Prodávající je povinen poté, co kupující splní svoji povinnost rekonstrukce fasády budovy Jižní Předměstí, č. p. 490, do 5 let od podpisu této kupní smlouvy, vrátit kupujícímu na jeho žádost nejpozději do 20 pracovních dní od doručení žádosti složenou bankovní záruku; to neplatí v případě, že nastaly podmínky pro čerpání bankovní záruky.

## **VII.**

### **Služebnost**

Prodávající (oprávněný ze služebnosti) a kupující (povinný ze služebnosti) touto smlouvou zřizují služebnost spočívající v povinnosti vlastníka pozemku parc. č. 5728, k. ú. Plzeň, (jako obtíženého ze služebnosti) strpět na stavbě Jižní Předměstí, č. p. 490, která je součástí pozemku parc. č. 5728, k. ú. Plzeň, umístění, provozování, opravy, obnovu a údržbu závěsů trakčního vedení.

Služebnost se zřizuje ve prospěch města Plzně (jako oprávněného) bezúplatně, na dobu neurčitou.

## **VIII.**

### **Prohlášení**

Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci neváznou žádné dluhy, zástavní práva ani věcná břemena, a že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady, na které by měl kupujícího zvláště upozornit.

Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám současný stav nemovité věci uvedené v čl. II., nemá k němu námitek ani připomínek.

Kupující potvrzuje, že se důkladně seznámil a při podpisu této smlouvy převzal od prodávajícího Průkaz energetické náročnosti budovy Jižní Předměstí, č. p. 490, která je součástí pozemku parc. č. 5728, k. ú. Plzeň, zpracovaný Ing. Davidem Knillem, dne 12. listopadu 2013.

## **IX.**

### **Ostatní ujednání**

Vlastnické právo k převáděné nemovité věci a povinnost platit příslušné daně přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva plynoucího z této smlouvy podá na Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město, prodávající. Správní poplatek za vklad vlastnického dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

Dodání pozemku je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

## **X.**

### **Závěrečná ujednání**

Právní vztahy touto smlouvou výhradně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými předpisy. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.

Smlouva se vyhotovuje v počtu pěti výtisků, každý s platností originálu, z nichž jeden výtisk obdrží kupující, tři výtisky obdrží prodávající a jeden výtisk bude použit pro potřebu katastrálního úřadu.

Obě strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

Vůle statutárního města Plzeň k uzavření této kupní smlouvy na prodej nemovitých věcí uvedených v čl. II. je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 411 ze dne 9. listopadu 2020. Záměr statutárního města Plzeň byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně a zároveň i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně v termínu od 15. října 2020 do 2. listopadu 2020.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru prodávající.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Příloha č. 1 – Seznam nevhodných obchodů a služeb

*Prodávající:*

*Kupující:*

V Plzni dne:

V Plzni dne:

.....  
**statutární město Plzeň**  
zastoupené Mgr. Martinem Baxou

.....  
**Pavel Kratochvíl**