

46/1/2020

---

# KUPNÍ SMLOUVA

---

mezi

**HUTS real estate s.r.o.**

- a -

**Statutární město Most**

**KONECNA. | ZACHA.**



Tato **KUPNÍ SMLOUVA** (dále jen "**Smlouva**") se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

**HUTS real estate s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 274 02 401, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn.: C 110182

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

**Statutární město Most**, se sídlem Radniční 1/2, 434 01 Most, IČO: 00266094

(dále jen "**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále společně jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jen "**Smluvní strana**")

VZHLEDEM K TOMU, že:

Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí (jak je tento pojem definován níže), které má Kupující zájem od Prodávajícího nabýt a Prodávající zájem Kupujícímu prodat, obojí za předem stanovených a vzájemně dohodnutých podmínek;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY na následujícím:

#### **Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ**

1.1 Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>"Banka"</b>              | znamená společnost Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000, Praha 4, IČO: 49240901;  |
| <b>"CASCADE Management"</b> | znamená společnost CASCADE management, s.r.o., IČO 28400747, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsanou v OR vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 138848  |
| <b>"Kupní cena"</b>         | znamená kupní cenu uvedenou v odstavci 2.2 této Smlouvy;   |
| <b>"Nájemní smlouva"</b>    | znamená nájemní smlouvu ve vztahu k Nemovitostem, uzavřenou dne 1.11.2008 mezi Prodávajícím jako pronajímatelem a společností CASCADE Management jako nájemcem, na základě které společnost CASCADE Management provozuje na Nemovitostech hotel;   |
| <b>„Nemovitosti“</b>        | znamená následující pozemky: <ul style="list-style-type: none"><li>- pozemek parc. č. 6367/21;</li><li>- pozemek parc. č. 6367/22, jehož součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb.;</li><li>- pozemek parc. č. 6367/23, jehož součástí je stavba: Most, č. p. 3, obč. vyb.;</li><li>- pozemek parc. č. 6367/25;</li></ul> |

- pozemek parc. č. 6367/26;
- pozemek parc. č. 6367/27;
- pozemek parc. č. 6367/28;
- pozemek parc. č. 6367/121,

vše v katastrálním území Most II, obec Most, jak jsou nemovitosti blíže specifikovány na listu vlastnictví č. 15992 pro dané katastrální území, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most; list vlastnictví tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;

<b>"Občanský zákoník"</b>	znamená zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
<b>"Povolené zatížení"</b>	znamená (i) zatížení na základě Nájemní smlouvy a podnájemních smluv, uzavřených mezi CASCADE management a jednotlivými podnájemci (zatížení vyplývající z dokumentace předložené pro Prověrku), (ii) věcná břemena, zapsána na listu vlastnictví (LV) č. 15992 pro katastrální území Most II, obec Most, list vlastnictví tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy či existující z titulu vedení inženýrských sítí (byť případně nezapsaná v katastru nemovitostí);
<b>"Pracovní den"</b>	znamená kterýkoli den (kromě sobot, nedělí a státních svátků), kdy jsou banky v České republice otevřeny pro běžný provoz;
<b>"Prověrka"</b>	znamená právní, faktickou, technickou a ekologickou prověrku Nemovitostí provedenou Kupujícím na základě faktické prohlídky Nemovitostí na místě samém a na základě dokumentů a informací v rozsahu dle názoru Kupujícího uspokojivém, včetně dokumentů a informací poskytnutých Prodávajícím Kupujícímu, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 3, a dále včetně dokumentů, které si pro účely Prověrky zajistil sám Kupující či jeho poradci;
<b>"Schovatel"</b>	znamená JUDr. František Bouček, notář, se sídlem Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2;
<b>"Smlouva o úschově"</b>	znamená svěrečnou smlouvu, která bude uzavřena mezi Prodávajícím, Kupujícím a Schovatelem za účelem vypořádání Kupní ceny;
<b>"Účet úschovy"</b>	znamená úschovní účet pro složení Kupní ceny, specifikovaný ve Smlouvě o úschově;
<b>"Zástavní právo"</b>	znamená zástavní právo zřízené k Nemovitostem ve prospěch Banky, s právními účinky vkladu ke dni 25.02.2019, zapsáno do katastru nemovitostí vkladovým řízením V-1109/2019-508 a související smluvní zákaz zcizení a zatížení;
<b>"Záruky Prodávajícího"</b>	znamenají všechna prohlášení, ujištění, záruky a závazky Prodávajícího, které jsou uvedeny v odstavci 5.1 této Smlouvy; a

**"Záruky  
Prodávajícího"** znamenají všechna prohlášení, ujištění, záruky a závazky Prodávajícího, které jsou uvedeny v odstavci 4.1 této Smlouvy; a

**"Zatížení"** znamená jakékoli zástavní právo, věcného břemeno, právo stavby, podstatné nájemní právo nebo právo pachtu.

- 1.2 Členění této Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tato Smlouva", "této Smlouvy", "podle této Smlouvy" a výrazy jim obdobné se týkají této Smlouvy, a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části této Smlouvy, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tuto Smlouvu. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem této Smlouvy, odkazy v této Smlouvě na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce této Smlouvy.
- 1.3 Tato Smlouva je výsledkem jednání mezi Smluvními stranami a Smluvní strany se dohodly, že žádné ustanovení nebo výraz použitý v této Smlouvě nemůže být vykládán tak, že byl použit některou Smluvní stranou jako první.

## **Článek II. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 2.1 Prodávající tímto Kupujícímu převádí vlastnické právo k Nemovitostem, včetně veškerých jejich součástí a příslušenství, za vzájemně dohodnutou Kupní cenu uvedenou v odstavci 2.2 této Smlouvy a předává je Kupujícímu a Kupující tímto Nemovitosti včetně veškerých jejich součástí a příslušenství přebírá od Prodávajícího.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že celková Kupní cena za převod vlastnického práva k Nemovitostem, včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a veškerých k nim příslušejících práv a povinností (včetně DPH), činí **81.070.000 Kč** (dále jen „**Kupní cena**“), přičemž částka 67.000.000 Kč je cenou bez DPH a DPH činí 14.070.000 Kč.
- 2.3 Prodávající předá Nemovitosti Kupujícímu v den podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle ustanovení odstavce 6.1 této Smlouvy, přičemž o takovém předání sepiší Smluvní strany předávací protokol, ve kterém uvedou, mimo jiné, stav médií a služeb, dodávaných pro Nemovitosti.

## **Článek III. PLATBA KUPNÍ CENY**

- 3.1 Kupující se zavazuje složit částku odpovídající Kupní ceně v plné výši včetně DPH, tj. **81.070.000 Kč**, na Účet úschovy, a to nejpozději do **15.1.2021**.
- 3.2 Kupní cena bude z Účtu úschovy uvolněna následujícím způsobem:
- (i) část Kupní ceny ve výši odpovídající dlužné částce Prodávajícího vůči Bance bude uvolněna ve prospěch Banky v souladu s podmínkami Smlouvy o úschově; a
  - (ii) zbylá část Kupní ceny bude uvolněna ve prospěch Prodávajícího v souladu s podmínkami Smlouvy o úschově nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí s následujícími obsahovými náležitostmi:

- (a) jako výlučný vlastník Nemovitostí na něm bude uveden Kupující;
- (b) v části C takového výpisu nebudou zapsána žádná věcně právní omezení ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů), s výjimkou Povoleného zatížení a případného Zatížení zřízeného se souhlasem či v důsledku jednání Kupujícího;
- (c) na takovém výpisu nebudou vyznačeny žádné poznámky spornosti nebo probíhající změny zápisu (plomby), kromě vyznačení změn zápisu nebo plomby společně zamýšlených Smluvními stranami (zejména výmaz Zástavního práva a souvisejících smluvních zákazů zcizení či zastavení) či změn zápisů probíhajících se souhlasem či v důsledku jednání Kupujícího; a
- (d) Schovateli a Kupujícímu bude předložen originál či ověřená kopie listiny osvědčující zánik Nájemní smlouvy ke dni podání návrhu na vklad (např. Dohoda o ukončení Nájemní smlouvy); podpisy na této listině nemusí být ověřeny.

3.3 V případě rozporů mezi odstavcem 3.2 této Smlouvy a podmínkami stanovenými Smlouvou o úschově má přednost Smlouva o úschově.

#### **Článek IV. ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO**

4.1 Prodávající prohlašuje, že:

- a) Prodávající je jediným vlastníkem Nemovitostí;
- b) Prodávající neuzavřel žádné smlouvy či dohody (s výjimkou Nájemní smlouvy či zakládající Povolená zatížení), které by ohledně Nemovitostí zakládaly práva třetích osob, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují nebo jiná práva, která přecházejí s převodem vlastnictví k Nemovitostem;
- c) dle vědomí Prodávajícího neprobíhají žádné soudní, rozhodčí ani exekuční řízení týkající se Prodávajícího, u kterých existuje riziko zmaření transakce, která je předmětem této Smlouvy;
- d) Prodávající není v úpadku nebo v hrozícím úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, Prodávající na sebe nepodal insolvenční návrh;
- e) tato Smlouva a závazky z ní vzniklé představují platné a účinné závazky Prodávajícího vymahatelné vůči němu v souladu s příslušnými právními předpisy a podmínkami této Smlouvy;
- f) s výjimkou Povoleného zatížení a Zástavního práva na Nemovitostech nevázne žádné Zatížení;
- g) na Nemovitostech společnost CASCADE management na základě Nájemní smlouvy provozuje hotel a podjímá části prostor třetím osobám;
- h) po podpisu této Smlouvy Prodávající nezřídí k Nemovitostem jakékoli Zatížení, Nemovitosti neprodá, nedaruje, nepřevede, bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího (vyjma ukončení Nájemní smlouvy či právních jednání směřujících k zániku Zástavního práva a souvisejících smluvních zákazů zcizení či zastavení).

- 4.2 Dojde-li k porušení Záruky Prodávajícího, pak Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu učinit nezbytná právní jednání k odstranění takového porušení Záruky Prodávajícího. Nedojde-li k odstranění porušení Záruky Prodávajícího nebo jeho následku nejpozději do 90 Pracovních dnů ode dne, kdy bylo porušení Záruky Prodávajícího Kupujícím notifikováno, bude mít Kupující nárok na slevu z Kupní ceny. Sleva z Kupní ceny bude vypočtena jako částka odpovídající snížení hodnoty Nemovitostí v důsledku porušení Záruky Prodávajícího, celková sleva za všechny porušení Záruk dle této Smlouvy nebude však nikdy vyšší než 100 % Kupní ceny. Nárok na slevu z Kupní ceny Kupujícím vzniká pouze v případě, že výše slevy z Kupní ceny dle tohoto odstavce 4.2 dosáhne výše minimálně 100.000,-Kč.

Záruky Prodávajícího nebudou považovány za nepravdivé, nesprávné nebo zavádějící, pokud skutečnost, která by způsobila porušení Záruky Prodávajícího, byla nebo mohla být Kupujícím známa z dokumentů poskytnutých Kupujícím pro účely Prověrky, nebo z dokumentů, které si pro účely Prověrky zajistil sám Kupující či jeho poradci nebo z veřejně dostupných informací či informací dostupných Kupujícím z pozice statutárního města v rámci výkonu veřejné správy.

- 4.3 Smluvní strany se zavazují, že pokud bude zjištěno porušení Záruky Prodávajícího, přijmou příslušná opatření ke zmírnění potenciální škody, kterou toto porušení Záruky Prodávajícího může způsobit.
- 4.4 Případná odpovědnost Prodávajícího či jeho případná povinnost k náhradě jakékoliv újmy či škody je limitována rozsahem daných Prohlášení Prodávajícího a Prodávající neodpovídá za vady Nemovitostí (včetně faktických vad a faktických skrytých vad), které nejsou kryté Prohlášeními Prodávajícího, s výhradou ujednání dle čl. 5.3 této smlouvy. Celková výše újmy, kterou je Kupující oprávněn po Prodávajícím vymáhat, je co do výše omezena částkou odpovídající 100 % Kupní ceny, přičemž se hradí pouze skutečná škoda (tedy nehradí se jakýkoliv ušlý zisk).

## **Článek V. ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO**

- 5.1 Kupující prohlašuje, že:
- (a) Kupující je oprávněn k uzavření této Smlouvy a plnění veškerých závazků z ní vyplývajících a obdržel veškeré nezbytné souhlasy a schválení za tímto účelem (včetně veřejnoprávních a korporátních, je-li jich třeba);
  - (b) tato Smlouva a závazky z ní vzniklé představují platné a účinné závazky Kupujícího vymahatelné vůči němu v souladu s příslušnými právními předpisy a podmínkami této Smlouvy;
  - (c) uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Kupujícího č. ZmM/0651/13/2020/A ze dne 15.12.2020. Kopie usnesení tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 5.2 Dojde-li k porušení Záruky Kupujícího, pak je Kupující povinen učinit nezbytná právní jednání k neprodlenému odstranění takového porušení.
- 5.3 Kupující prohlašuje, že je seznámen s technickým a faktickým stavem Nemovitostí (včetně stáří stavby hotelu a délky způsobu provozování stavby hotelu) a vzdává se tímto vůči Prodávajícímu veškerých práv či nároků z případného vadného plnění (včetně např. skrytých vad) v souvislosti s technickým a faktickým stavem Nemovitostí, s výjimkou závažných skrytých vad, které by se projevily ve lhůtě 1 roku od vkladu vlastnického práva kupujícího dle této Smlouvy (dále jen "**Lhůta pro uplatnění vad**") (dále jen "**Závažné skryté vady**"). Prodávající odpovídá za

Závažné skryté vady za předpokladu, že takové Závažné skryté vady budou uplatněny u Prodávajícího písemně ve Lhůtě pro uplatnění vad a náklady na jejich odstranění či nápravu budou převyšovat částku 500.000 Kč a to pouze v rozsahu přesahujícím částku 500.000 Kč. Odpovědnost za takové Závažné skryté vady je současně omezena maximální částkou plnění ve výši 1.000.000Kč ; limitace odpovědnosti je kumulativní pro všechny Závažné skryté vady.

- 5.4 Kupující se v rámci Prověry seznámil s právním stavem Nemovitostí, včetně existence Zástavního práva a Nájemní smlouvy a právy společnosti CASCADE management a takový stav ke dni podpisu akceptuje s tím, že Zástavní právo bude vyplaceno a dojde k jeho zániku na základě Smlouvy o úschově z Kupní ceny složené kupujícím a Nájemní smlouva bude ukončena ke dni podání návrhu na vklad dle odstavce 6.3 této Smlouvy. Kupující je seznámen se skutečností a akceptuje, že část Nemovitostí či součástí Nemovitostí či budov nacházejících se na Nemovitostech (zejména terasa, podzemní části budovy, zásobovací tunel, agregátor vzduchotechniky) se nachází na pozemcích, resp. pod pozemky, které jsou ve vlastnictví Kupujícího. Kupující potvrzuje, že stávající stav Nemovitostí a služebností, případně jejich absence (zejména všude tam, kde by byl Kupující oprávněn k plnění), akceptuje a v tomto stavu Nemovitosti nabývá a vzhledem k tomu, že se Kupující stane vlastníkem Nemovitostí, neuplatňuje ani neuplatní si jakékoliv nároky v souvislosti s existencí shora uvedených faktických skutečností.
- 5.5 Kupující se zavazuje, že v období od uzavření této Smlouvy do zápisu převodu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího na základě této Smlouvy, bude vykonávat veškerá práva a činit jednotlivá právní i faktická jednání ve vztahu k Nemovitostem s péčí řádného hospodáře a k Nemovitosti nijak fakticky ani smluvně nezatíží, nezřídí žádné právo třetí osoby ani je nezcizí ani jinak nepřevéde ani nebude provádět žádné stavební činnosti na, v či pod Nemovitostmi ani jiné faktické změny Nemovitostí.

#### **Článek VI. POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 6.1 Prodávající a Kupující podepíší návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem v den uzavření této Smlouvy, přičemž podepsaný návrh společně s jedním vyhotovením této Smlouvy podepsané úředně ověřenými podpisy Smluvních stran (nemají-li tyto u příslušného katastrálního pracoviště uloženy podpisový vzor statutárního orgánu) podá Prodávající k příslušnému katastrálnímu úřadu za účelem provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem dle této Smlouvy do katastru nemovitostí dne bezprostředně následujícího po dni nabytí účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ponese Prodávající. Smluvní strany se tímto zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího mohl být proveden bez průtahů a co nejdříve po podpisu této Smlouvy.
- 6.2 Prodávající a Kupující se tímto zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí anebo řízení o vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude zastaveno, Smluvní strany se na výzvu kterékoliv ze Smluvních stran setkají, projednají důvody, které k zamítnutí vkladu anebo zastavení řízení vedly, a dále projednají způsoby, jak vzniklou situaci řešit, např. přepodepsáním této Smlouvy ve formě dodatku k této Smlouvě, nebo uzavřením nové smlouvy v intencích této Smlouvy, v takové podobě, aby na jejím základě mohl být vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí proveden, a zavazují se příslušné kroky (včetně v případě Kupujícího, splnění povinností dle zákona 128/200 Sb., o obcích) v tomto smyslu učinit. Nedojde-li k účinnému vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve

prospěch Kupujícího nejpozději do 9 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, tato Smlouva zaniká (tedy taková skutečnost představuje rozvazovací podmínku dle ustanovení § 548 odst. 2 Občanského zákoníku).

- 6.3 Prodávající zajistí, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle odstavce 6.1 této Smlouvy dojde k ukončení Nájemní smlouvy na základě dohody stran Nájemní smlouvy.
- 6.4 Prodávající prohlašuje, že na/v Nemovitostech se nachází movité věci ve vlastnictví Prodávajícího a společnosti CASCADE Management, přičemž takové movité věci budou dle dohody Smluvních stran převedeny na Kupujícího na základě samostatných smluvních ujednání.
- 6.5 Prodávající před podpisem této Smlouvy předložil Kupujícímu písemný souhlas Banky s převodem Nemovitostí dle této Smlouvy a pay-off letter s vyčíslením dlužné částky Prodávajícího vůči Bance ke dni předpokládané úhrady dlužné částky. Prodávající zajistí výmaz Zástavního práva bez zbytečného odkladu poté, co budou z celkové částky Kupní ceny, složené na Účet úschovy Kupujícím, uhrazeny dluhy vůči Bance, zajištěné Zástavním právem. Smluvní strany se dohodly, že veškeré pohledávky Banky za Prodávajícím budou uhrazeny dle podmínek uvedených ve Smlouvě o úschově před dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy, nejpozději však v takový den.
- 6.6 Každá smluvní strana této smlouvy se zavazuje odškodnit druhou smluvní stranu v případě zmaření transakce předpokládané touto Smlouvou (zejména nedojde-li k převodu vlastnického práva k Nemovitostem ve lhůtě uvedené v odstavci 6.1 této Smlouvy z důvodu na straně jedné ze stran) nebo bude Smlouva shledána neplatnou z jakéhokoliv důvodu na straně jedné ze stran (např. z důvodů pochybení ve schvalovacích procesech Kupujícího, neudělení souhlasu s prodejem Bankou na straně Prodávajícího, aj.) a nahradí smluví straně, která transakci nezmařila veškerou újmu vzniklou v souvislosti se zmařením transakce předpokládané touto Smlouvou či s porušením této Smlouvy, které lze smluvní straně, která transakci zmařila přičítat, a to do maximální výše Kupní ceny bez DPH. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ujednání čl. 6.6 smlouvy se nevztahuje na ušlý zisk; tento se podle tohoto ujednání nenahrazuje.

## **Článek VII. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

- 7.1 Smluvní strany se dohodly, že smluvní vztahy založené touto Smlouvou mohou být ukončeny pouze za podmínek stanovených touto Smlouvou nebo na základě písemné dohody Smluvních stran. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit jen v případech stanovených touto Smlouvou.
- 7.2 Zánikem či ukončením této Smlouvy, její neplatností nebo odstoupením od ní nebudou nijak dotčena ustanovení odstavce 6.6 této Smlouvy ani žádná práva a povinnosti Smluvních stran, kde to vyplývá z vyjádřené vůle Smluvních stran, z povahy práv či povinností či z právních předpisů.
- 7.3 Kupující nebo Prodávající jsou od této Smlouvy oprávněni odstoupit ve lhůtě 9 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy v případě, že:
- (a) nebudou splněny podmínky pro vyplacení Kupní ceny, uvedené v odstavci 3.1 této Smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, tj. v případě, že v takové lhůtě nedojde k předložení výpisu z LV Schovatelí, který splňuje podmínky uvedené v odstavci 3.2 této Smlouvy, nebo



- (b) v případě, že ve lhůtě 6 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy nedojde k výplatě Kupní ceny v souladu s ustanovením této Smlouvy a Smlouvy o úschově Prodávajícímu, nebo dojde k výplatě Kupní ceny nebo její části zpět Kupujícímu Schovatelem dle Smlouvy o úschově.



V případě neuplatnění práv k odstoupení ve lhůtě 9 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy takové právo kterékoliv ze Smluvních stran k odstoupení zaniká.



- 7.4 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že ve lhůtě stanovené v odstavci 3.1 nedojde ze strany Kupujícího ke složení částky odpovídající Kupní ceně na Účet úschovy.
- 7.5 Účinky odstoupení od této Smlouvy nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od této Smlouvy příslušné Smluvní straně.

### **Článek VIII. DORUČOVÁNÍ**

- 8.1 Jakékoliv oznámení nebo dokument, který má být doručen podle této Smlouvy může být doručen osobně nebo zaslán doporučenou poštovní zásilkou nebo standardní kurýrní službou, nebo emailem Smluvní straně, které má být doručen, na její adresu uvedenou v odstavci 8.3 níže, nebo na jakoukoliv jinou adresu, kterou sdělila druhé Smluvní straně ve shodě s tímto článkem.
- 8.2 Nebude-li prokázáno dřívější doručení, jakékoliv takové oznámení nebo dokument budou považovány za doručené v souladu s příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- 8.3 Následují adresy Smluvních stran pro účely výše uvedeného odstavce 8.1 této Smlouvy:

<u>Prodávající:</u>	HUTS real estate s.r.o.
Adresa:	Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8
E-mail:	
K rukám:	

S kopií nezakládající doručení:	Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář
Adresa:	Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1
E-mail:	
K rukám:	

<u>Kupující:</u>	Statutární město Most
Adresa:	Radniční 1/2 Most, 434 01
E-mail:	
K rukám:	

## **Článek IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 9.1 Smluvní strany se dohodly, že Kupující zajistí řádné uveřejnění této Smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to ihned v den uzavření této Smlouvy a tuto skutečnost v této lhůtě také prokáže Prodávajícímu.
- 9.2 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit žádná práva ani převést žádné povinnosti z této Smlouvy, včetně pohledávek vzniklých na základě této smlouvy, na jakoukoli třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 9.3 Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
- 9.4 Tato Smlouva společně se Smlouvou o úschově obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy. Tato Smlouva představuje samostatné ujednání Smluvních stran a není smlouvou závislou na jiných dohodách či ujednáních mezi Smluvními stranami a Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1727 Občanského zákoníku.
- 9.5 Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 Občanského zákoníku.
- 9.6 Jestliže kterákoli ze Smluvních stran přehlédne nebo promine jakékoliv neplnění, porušení, prodlení nebo nedodržení nějaké povinnosti vyplývající z této Smlouvy, pak takové jednání nezakládá vzdání se takové povinnosti s ohledem na její trvající nebo následné neplnění, porušení nebo nedodržení, a žádné takové vzdání se práva nebude považováno za účinné, pokud nebude pro každý jednotlivý případ vyjádřeno písemně.
- 9.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, přičemž po podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami budou všechny stejnopisy složeny do úschovy Schovatele. Při splnění podmínek Smlouvy o úschově obdrží každá ze Smluvních stran po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení bude ponecháno Schovateli pro potřeby jeho spisů.
- 9.8 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dne 31.1.2021 (vyjma ustanovení odstavce 3.1 této Smlouvy, který nabývá účinnosti dnem uzavření této Smlouvy).
- 9.9 Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky.
- 9.10 Veškeré změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou dodatků podepsaných Smluvními stranami.
- 9.11 Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitosti

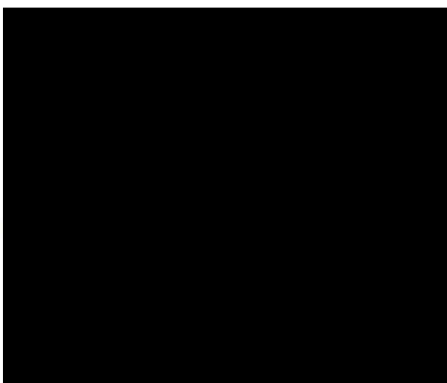
Příloha č. 2 – Usnesení zastupitelstva Kupujícího

## Příloha č. 3 – Seznam dokumentů poskytnutých pro Prověrku (DVD)

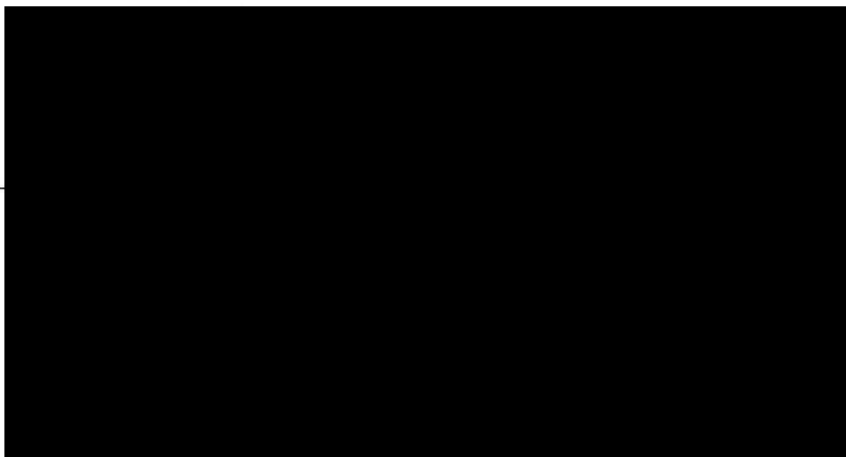
Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

v Březe dne 7.1.2017 v Prusé dne 7.1.21

Prodávající:



Kupující:



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 17532 pro Město Most

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 15992

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HUTS real estate s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 18000 Praha 8	27402401	
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
6367/21	1945	ostatní plocha
6367/22	1498	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 6367/22		
6367/23	1631	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Most, č.p. 3, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 6367/23		
6367/25	156	ostatní plocha
6367/26	26	ostatní plocha
6367/27	185	ostatní plocha
6367/28	243	ostatní plocha
6367/121	1061	ostatní plocha
		zeleň
		zelen
		ostatní komunikace
		zelen
		ostatní komunikace
		ostatní komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Věcné břemeno užívání

přípojky studené vody, rozvodů tepla a teplé vody, rozvodu vzduchotechniky, kanalizační přípojky, zásobovacího tunelu

Oprávnění pro

Parcela: 6367/119

Povinnost k

Parcela: 6367/23

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.01.2009.

V-201/2009-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno užívání

rozvodu vzduchotechniky

Oprávnění pro

Parcela: 6367/119

Povinnost k

Parcela: 6367/23

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.01.2009.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 15992

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-201/2009-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno užívání

přípojky studené vody, rozvodů tepla a teplé vody

Oprávnění pro

Parcela: 6367/119

Povinnost k

Parcela: 6367/21

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.01.2009.

V-201/2009-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno užívání

zásobovacího tunelu hotelu Cascade

Oprávnění pro

Stavba: Most, č.p. 1

Povinnost k

Parcela: 6367/23

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2009.

V-1733/2009-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existujícího dluhu ve výši 14.400.000,- Kč s příslušenstvím

- budoucích dluhů do celkové výše jistin 15.120.000,-Kč, vzniklých do 28.2.2035

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 6367/121, Parcela: 6367/21, Parcela: 6367/22, Parcela: 6367/23,

Parcela: 6367/25, Parcela: 6367/26, Parcela: 6367/27, Parcela: 6367/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ZN/0003/NCINV/01/27402401 ze dne 22.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 08:13:23. Zápis proveden dne 19.03.2019.

V-1109/2019-508

Pořadí k 25.02.2019 08:13

### o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva, nejpozději však do 28.2.2035

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 6367/121, Parcela: 6367/21, Parcela: 6367/22, Parcela: 6367/23,

Parcela: 6367/25, Parcela: 6367/26, Parcela: 6367/27, Parcela: 6367/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2020 00:00:00

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 15992

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

ZN/0003/NCINV/01/27402401 ze dne 22.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 08:13:23. Zápis proveden dne 19.03.2019.

V-1109/2019-508

Pořadí k 25.02.2019 08:13 ..

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

V-2188/2008-508

Pro: HUTS real estate s.r.o., Boudníková 2506/1, Libeň, 18000 Praha RČ/IČO: 27402401  
8

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.12.2020 07:31:33

## Zápis

z 13. zasedání Zastupitelstva města Mostu ve funkčním období 2018–2022, které se konalo dne 15. 12. 2020 ve 4. patře ve velké zasedací místnosti budovy Magistrátu města Mostu v ul. Radniční 1/2.

---

### Usnesení č. ZmM/0651/13/2020

Zastupitelstvo města

#### A/ schvaluje

odkup nemovitých věcí od společnosti HUTS real estate s.r.o., IČO: 27402401, a to konkrétně:

- pozemku p.č. 6367/23, včetně stavby občanské vybavenosti čp. 3,
- pozemku p.č. 6367/22, včetně stavby občanské vybavenosti bez čp/če,
- pozemků p.č. 6367/21, 6367/25, 6367/26, 6367/27, 6367/28 a 6367/121 a příslušenství, které tvoří komplex hotelu CASCADE, nacházejícího se v Radniční ulici, v kat. území Most II, obec Most, okres Most,

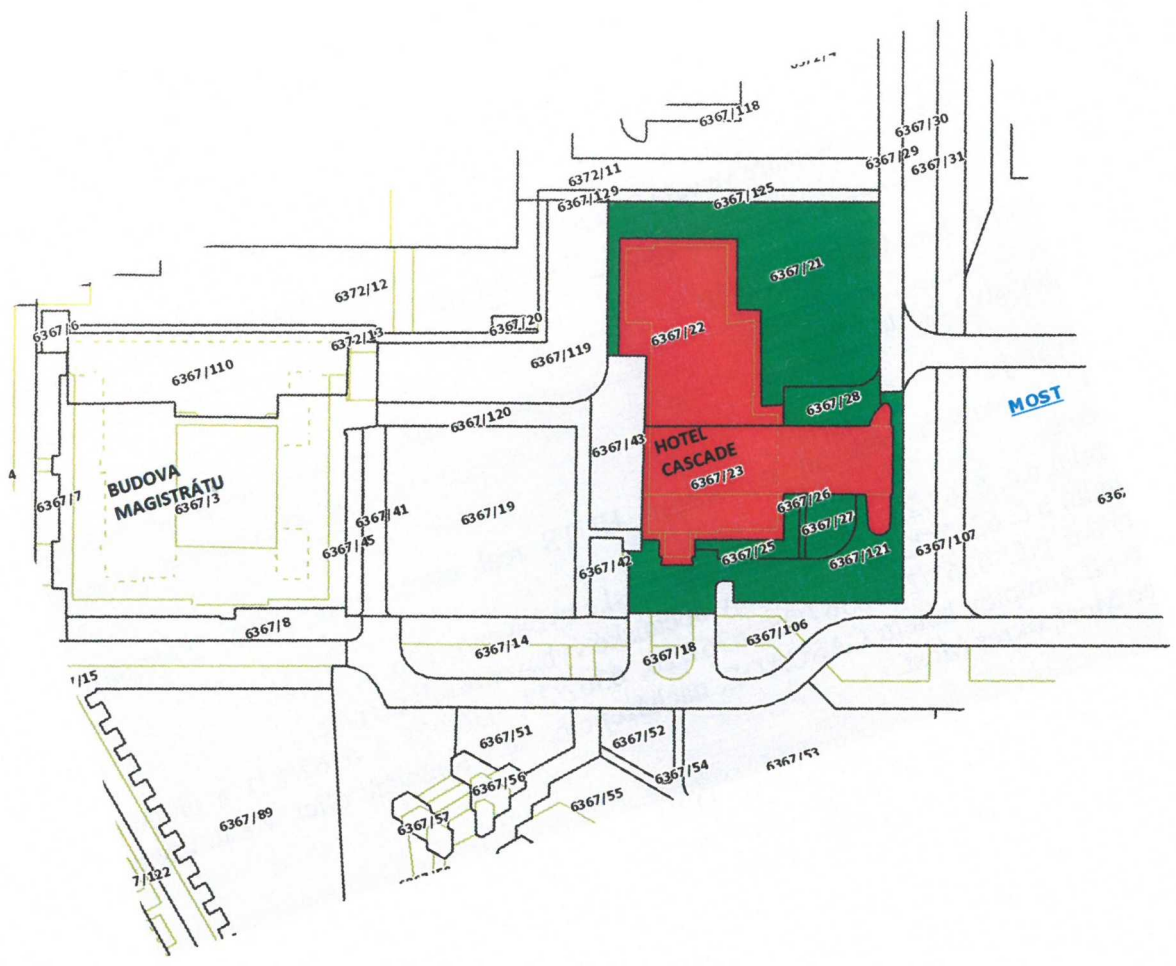
za smluvní kupní cenu 81.070.000 Kč vč. DPH, která bude hrazena prostřednictvím (notářské či advokátní) úschovy (sjednaná cena nepřekračuje obvyklou cenu stanovenou podle znaleckého posudku č. 552-60/2020, vypracovaného Milošem Votočkou, soudním znalcem v oboru ekonomika),

za těchto dalších podmínek:

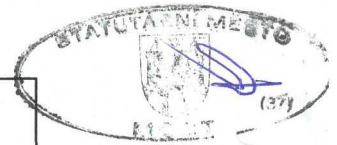
- kupní cena bude z úschovy vyplacena až poté, co nemovité věci, jež jsou předmětem koupě, budou prosty právních vad (zástavního práva) s tím, že část kupní ceny deponované v úschově může být vyplacena zástavnímu věřiteli za účelem zrušení a výmazu zástavního práva
- kupní smlouva bude sjednána s odkládací podmínkou spočívající v tom, že smlouva nabude účinnosti posledního dne měsíce, v němž bude do Obchodního rejstříku zapsána společnost CASCADE servisní s.r.o.
- návrh na vklad podle kupní smlouvy bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu prvního dne po účinnosti smlouvy (tj. k 1. dni měsíce)
- bude sjednáno, že nemovité věci budou kupujícímu předány v den, kdy bude podán návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího
- bude sjednáno, že strany se vůči sobě vzdávají jakýchkoliv nároků vyplývajících z toho, že nemovité věci budou užívány kupujícím již ode dne podání návrhu na vklad (tj. nikoliv až ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího).

8/12/2020

Příloha č. 2



Directory Lister listing	
Generated on 22-12-2020 14:13 by Directory Lister v2.41	
Directories: 23, Files: 96, Size: 1 088 049 268 B	
Name	
01. Teaser hotel\ (1)	
01.01 Teaser_Hotel Cascade.pdf	
02. Financni vykazy\ (4)	
CA_Obratová předvaha_3.2020.xlsx	
CA_Obratová předvaha_12.2019_FINAL.xlsx	
CASCADE management, s.r.o._výkazy_31032020_předběžné_CZ.pdf	
CASCADE management, s.r.o._výkazy_31122019_CZ.pdf	
03. Management Accounts\ (6)	
2018 - CHM - Grand Prix Report format.xlsx	
2019 - CHM - Grand Prix Report format.xlsx	
2020 - CHM - Grand Prix Report format.xlsx	
201812 Management Accounts Hotel Cascade_ v20190207.xlsx	
201912 Management Accounts Hotel Cascade_30_01_2020.xlsx	
202009 Management Accounts Hotel Cascade_08_10_2020.xlsx	
04. Hmotny majetek\ (0)	
04.01 Cascade Management\ (4)	
CA_Drobný majetek_9.2020.xlsx	
CA_Majetek - Účetní daňová hodnota_3.2020.xlsx	
CA_Majetek - Účetní daňová hodnota_9.2020.xlsx	
CA_Majetek - Účetní daňová hodnota_aktivní_31.12.2019.xlsx	
04.02 Huts real Estate - majitel budovy\ (2)	
HUTS RE_Drobný majetek-úč.hodn_9.2020xlsx.xlsx	
Huts RE_Majetek - Účetní daňová hodnota_AKTIVNI_k 30 9 2020.xlsx	
05. Technicka dokumentace\ (0)	
05.01 Vykresova dokumentace dostupna v el podobě\ (37)	
BW_PDF3659-01.pdf	
BW_PDF3660-01.pdf	
BW_PDF3661-01.pdf	
BW_PDF3661-02.pdf	
BW_PDF3661-03.pdf	
BW_PDF3661-04.pdf	
BW_PDF3662-01.pdf	
BW_PDF3662-02.pdf	
BW_PDF3662-03.pdf	
BW_PDF3663-01.pdf	
BW_PDF3663-02.pdf	
BW_PDF3663-03.pdf	
BW_PDF3663-04.pdf	
BW_PDF3663-05.pdf	
BW_PDF3663-06.pdf	
BW_PDF3663-07.pdf	
BW_PDF3663-08.pdf	
BW_PDF3663-09.pdf	
BW_PDF3663-10.pdf	
BW_PDF3663-11.pdf	
BW_PDF3663-12.pdf	
BW_PDF3663-13.pdf	
BW_PDF3663-14.pdf	
BW_PDF3663-15.pdf	
BW_PDF3663-16.pdf	
BW_PDF3663-17.pdf	
BW_PDF3664-01.pdf	
BW_PDF3664-02.pdf	
BW_PDF3665-02.pdf	
BW_PDF3665-03.pdf	
BW_PDF3665-04.pdf	
BW_PDF3665-05.pdf	
BW_PDF3665-06.pdf	
BW_PDF3665-07.pdf	
BW_PDF3665-08.pdf	
BW_PDF3665-09.pdf	
BW_PDF3666-01.pdf	
05.02 Znalecky posudek Cushman Wakefield\ (1)	



Directory Lister listing	
Generated on 22-12-2020 14:13 by Directory Lister v2.41	
Directories: 23, Files: 96, Size: 1 088 049 268 B	
Name	
Cascade Hotel Most Report 2018_Final Report.pdf	
06 Doplneni I 20201029\ (0)	
07 Doplneni II Revizni zpráva elektro\ (16)	
2020 - CHM - Revize elektro - 4. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 5. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 6. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 7. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 8. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 9. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 10. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 11. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 12. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 13. patro.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - 14. patro - výtahy.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - kuchyně, kavárna, restaurace.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - Prádelna.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - suterén, rozvodna NN, vzduchotechnika.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - technické podlaží a 3NP - kanceláře.pdf	
2020 - CHM - Revize elektro - výměník.pdf	
08 Doplneni III 20201105\ (4)	
HUTS RE_Bankovni vypisy_5 2020-2_edited.pdf	
HUTS RE_informace DzNV 2020.pdf	
Pojistná smlouva č. 2732325154, UNIQA POJIŠŤOVNA, HUTS REAL ESTATE, CASCADE MANAGEMENT, 16. 9. 2020 1.pdf	
S 2850422 Platební výměr na daň z nemovitých věcí na rok 2015, 123 224 Kč, 9.4.2015.pdf	
09. Doplneni IV 20201207\ (0)	
09.01 Zamestnanci\ (5)	
20170328 - Memorandum - Sazba slevy pro zamestnance.docx	
20180316 - Internal Memorandum - recepcie - upselling.docx	
20180425 - Internal Memorandum - FaB - upselling.docx	
20190529 - CHM - Internal Memorandum - recepcie -upselling_update.docx	
Zamestnanci 09-2020.xlsx	
09.02 Vzor pracovni smlouvy\ (1)	
2020 - CHM - pracovni smlouva POZICE - JMÉNO PŘÍJMENÍ - VZOR.docx	
09.03 Pracovni smlouva pan Madej\ (1)	
2016 - CHM - Jiří Madej pracovni smlouva v20160418 .pdf	
09.04 PENB\ (1)	
PENB Hotel Cascade Most.pdf	
10. Doplneni V 20201222\ (1)	
Indikativni seznam provozni smluv.xlsx	
acq - Most - Dataroom Hotel Cascade\ (0)	
Najemni smlouva Euronet\ (2)	
2019 - CHM - Smlouva na bankomat - podepsana.pdf	
2020 - CHM - Dodatek ke smlouvě na bankomat 20200406 .pdf	
Najemni smlouva Eurovis\ (4)	
CZ0700000386_Amendment No. 1 to the sub-lease agreement, EUROVIS AGENCY, 30. 10. 2018.pdf	
CZ0700000688_Sub - lease agreement, EUROVIS AGENCY, 1. 3. 2018.pdf	
CZ0700000700_Agreement on the Assignment of the sub-lease agreement, Amendment no. 2 to the sub.pdf	
souhlas s umístěním sídla.pdf	
Najemni smlouva VTF\ (4)	
CZ0700000530_Dodatek ke Smlouvě o podnájmu nebytových prostor ze dne 17. 5. 2012, VTF, 1. 7.pdf	
Smlouva VTF - dodatky 20190625.pdf	
Smlouva VTF - smlouva 20190625.pdf	
Smlouva VTF - souhlas s umístěním provozovny 20190625.pdf	
Orientacni planky podklazi objektu\ (2)	
Floorplan Casc.pdf	
Plánky podlaží.pdf	