



KALABIS AULICKÝ a spol.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Město Konice
a
OLDGEAR s.r.o.

KUPNÍ SMLOUVA

č. 20-0189-05

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ POZEMKŮ (dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

- (1) **Město Konice**, IČ: 00288365, Masarykovo nám. 27, 798 52 Konice, zastoupené starostou Ing. Michalem Obrusníkem (dále jen „**Prodávající**“); a
- (2) **OLDGEAR s.r.o.**, IČ: 03185869, se sídlem Františka Křížka 1164/32, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Praze zastoupena Jakubem Andrlem, nar. 11. ledna 1974, jednatelem (dále jen „**Kupující**“)

Prodávající a Kupující dále společně také „**Smluvní strany**“ či jednotlivě „**Smluvní strana**“)

vzhledem k tomu, že:

(A) Prodávající je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

- a. p. č. 119, o výměře 1.299 m², jehož součástí je stavba č.p. 161, rod. dům stojící na pozemku p. č. 119;
- b. p. č. 120, o výměře 518 m²;
- c. p. č. 121/1, o výměře 2.497 m², jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e., stavba pro výrobu stojící na pozemku p. č. 121/1;
- d. p. č. 121/2, o výměře 76 m²,
- e. p. č. 121/3, o výměře 355 m²,
- f. p. č. 121/4, o výměře 89 m²,
- g. p. č. 121/5, o výměře 53 m²,
- h. p. č. 122, o výměře 92 m²;
- i. p. č. 123, o výměře 443 m²;
- j. p. č. 124, o výměře 564 m²;

vše v k.ú. Konice a obci Konice zapsaného na listu vlastnictví č. 1, v katastrálním území Konice (souhrnně dále též „**Nemovitosti**“), kde správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad Olomouckého kraje, katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „**Katastrální úřad**“).

- (B) Prodávající prohlašuje, že na pozemku p. č. 121/2, p. č. 121/3, p. č. 121/4, p. č. 121/5 jsou budovy a zařízení, které si nárokuje Česká republika s tím, že tyto budovy a zařízení hodlá od státu Prodávající ještě před účinností této Smlouvy vykoupit i přes spornost vlastnického práva a jako příslušenství Nemovitosti jich prodat Kupujícímu. Jde o likusový domek, přístavbu dílny vývěv, ocelokolnu a ocelokolnu jeřábové dráhy (dále jen „**Zatím sporné příslušenství**“). Tyto budovy a zařízení byly vždy součástí dřívějšího provozu a areálu STS, tedy sloužili hlavnímu účelu areálu a budovám v areálu.

- (C) Prodávající dále prohlašuje, že na Nemovitostech se nachází mimo jiné následující příslušenství Nemovitostí, které je předmětem převodu. Jde o studnu na pozemku p. č. 121/1, jímku/jímky na pozemku p. č. 119, trafostanice na pozemku p. č. 123, přípojka elektřiny, přípojka vody, přípojka kanalizace, přípojka plynu, pozemní komunikace, vjezdy.
- (D) Kupující hodlá Nemovitosti od Prodávajícího koupit.

se Smluvní strany dohodly takto:

I. Předmět smlouvy

I.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu Nemovitosti a to:

- I.1.1** p. č. 119, o výměře 1.299 m², jehož součástí je stavba č.p. 161, rod. dům stojící na pozemku p. č. 119;
- I.1.2** p. č. 120, o výměře 518 m²;
- I.1.3** p. č. 121/1, o výměře 2.497 m², jehož součástí je stavba bez č. p. / č.e., stavba pro výrobu stojící na pozemku p. č. 121/1;
- I.1.4** p. č. 121/2, o výměře 76 m²,
- I.1.5** p. č. 121/3, o výměře 355 m²,
- I.1.6** p. č. 121/4, o výměře 89 m²,
- I.1.7** p. č. 121/5, o výměře 53 m²,
- I.1.8** p. č. 122, o výměře 92 m²;
- I.1.9** p. č. 123, o výměře 443 m²;
- I.1.10** p. č. 124, o výměře 564 m²;

vše v k.ú. Konice a obci Konice zapsaného na listu vlastnictví č. 1, v katastrálním území Konice s veškerým příslušenstvím a vybavením (dále jen „**Předmět koupě**“) a Kupující od Prodávajícího Předmět koupě kupuje do svého výlučného vlastnictví s veškerým příslušenstvím a vybavením a zavazuje se za něj zaplatit Kupní cenu (viz definice níže), kterou Prodávající přijímá.

- I.2** Kupující prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Předmět koupě řádně prohlédl, je mu znám stav Předmětu koupě a v tomto stavu Předmět koupě kupuje.
- I.3** Kupující prohlašuje, že na pozemku p. č. 124 v k. ú. Konice, bezúplatně zachová po domluvě s Prodávajícím místo pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

- I.4 Kupující se zavazuje, že bezúplatně převede do vlastnictví Prodávajícího případné zbytné části prodávaných pozemků, jejichž specifikace bude určena potřebností pro Kupujícího dle realizace stavby.

II. Kupní cena a její zaplacení

II.1 Celková kupní cena za Předmět koupě (dále jen „**Kupní cena**“) činí 11.800.000,- Kč (slovy jedenáct miliónů osm set tisíc korun českých) s DPH. Nemovitosti ve funkčním celku podle § 48 odst.3 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění (dále jen ZDPH), naplňují znaky osvobození od daně z přidané hodnoty ve smyslu § 56 odst. ZDPH s výjimkou pozemků p.č. 120, p.č. 122, p.č. 123 a p.č. 124, které Prodávající prodává v postavení osoby nepovinné k dani a nejsou proto předmětem daně. Tyto pozemky v celkové výměře 1617 m² Prodávající neeviduje v obchodním majetku ve smyslu § 100 odst. 3 písm. b) ZDPH a nebyly určeny a využívány pro ekonomickou činnost Prodávajícího. Z celkové kupní ceny nemovitostí činí hodnota pozemků, které nejsou předmětem daně, částku **808.500 Kč** (tj. 1617 x 500 Kč). Hodnota nemovitostí ve funkčním celku v režimu osvobození od daně činí **10.991.500 Kč**.

II.2 Kupní cena bude uhrazena Kupujícím Prodávajícímu bezhotovostním převodem následovně:

II.2.1 Kupující uhradí Kupní cenu ve výši 11.800.000,- Kč Prodávajícímu prostřednictvím advokátní úschovy u Mgr. Ing. Martina Kalabise, advokáta, ev. č. adv. 14737, jednatele společnosti KALABIS AULICKÝ a spol., s.r.o., IČ: 080014480, s kanceláří Arbesovo náměstí 2, 796 01 Prostějov, zapsané u Krajského soudu v Brně, sp.zn.: C 111352 (dále jen „**Uschovatel**“), ve prospěch bankovního účtu 232987190/0600 s variabilním symbolem 20018905, vedeného jako depozitní účet společnosti KALABIS AULICKÝ a spol., s.r.o., u MONETA Money Bank, a.s. (dále jen „**Advokátní úschova**“) a to **do 30ti dnů od účinnosti této Smlouvy**. Podmínky výplaty z Advokátní úschovy jsou upraveny smlouvou o úschově, kterou mezi sebou Smluvní strany uzavřely, a která je Přílohou č. 4 této Smlouvy.

II.3 Smluvní strany si dohodly, že pro účely interní evidence, a takto v podstatě tvořili i celkovou Kupní cenu, považující hodnotu jednotlivých pozemků ve výši 500,- Kč za m², tedy při celkové výměře 5.987 m² jde o celkovou hodnotu 2.993.500,- Kč a za hodnotu budov na pozemcích umístěných (mimo Zatím sporné příslušenství) 8.386.500,- Kč a za hodnotu Zatím sporného příslušenství považují částku 420.000,- Kč.

II.4 Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud v době nabytí smluvní účinnosti této Smlouvy nebude Prodávající mít vypořádaný sporný vztah s Českou

republikou výše popsaným nákupem Zatím sporného příslušenství, pak se Kupní cena automaticky snižuje o 420.000,- Kč s DPH. Tedy na částku 11.380.000,- Kč s DPH.

- II.5** Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud Prodávající nabude Zatím sporné příslušenství po nabytí účinnosti této Smlouvy, pak se zavazuje jej prodat Kupujícímu za částku 420.000,- Kč do 30ti dnů od nabytí Zatím sporného příslušenství.

III. Předání a převzetí Předmětu koupě

- III.1** Předání a převzetí Předmětu koupě se uskuteční do 30ti dnů od zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem (dále jen „**První termín**“). Smluvní strany sepíší o předání a převzetí Předmětu koupě předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“).
- III.2** V případě, že se Kupující nedostaví k předání a převzetí Předmětu koupě v Prvním termínu, uskuteční se předání a převzetí Předmětu koupě dvacátý den následující po Prvním termínu (dále jen „**Druhý termín**“) a pokud se Prodávající nedostaví k Druhému termínu a pokud Kupující začne s Nemovitostmi nakládat jako vlastník, má se za to, že Nemovitosti byly předány v Druhém termínu.
- III.3** Předáním a převzetím Předmětu koupě přechází na Kupujícího odpovědnost za ztrátu, poškození a zničení Předmětu koupě včetně nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení. Kupující má dále od okamžiku převzetí Předmětu koupě povinnost hradit náklady spojené s užíváním, správou a údržbou Předmětu koupě. Stejně důsledky nastanou v den Druhého termínu, pokud se Kupující k předání a převzetí nedostaví.

IV. Práva a povinnosti vyplývající z převodu

- IV.1** Na Předmětu koupě nevážnou žádná věcná břemena ani jiné závazky, které by omezovaly dispoziční práva vlastníka Předmětu koupě, vyjma věcných břemen a závazků zapsaných v katastru nemovitostí k datu podpisu této Smlouvy. Na Předmětu koupě nevážnou v tuto chvíli žádná věcná břemena zapsaná k dnešnímu dni v katastru nemovitostí a stejně tak i zástavní práva. V Předmětu koupě, konkrétně v budově č. p. 161, jež je součástí pozemku p. č. 119, se nachází mimo jiné 3 bytové jednotky, které jsou v současnosti pronajaty a Prodávající předal Kupujícímu kopie nájemních smluv a tento se s nimi seznámil a s tímto Předmět koupě kupuje. Zbytek Předmětu není pronajat ani jinak zatížen.

V. Další ujednání

- V.1** Smluvní strany konstatují, že je jim známo, že na Nemovitostech má kupující zájem vybudovat prodejnu pro veřejnost s komunikacemi a parkovištěm (dále jen „**Projekt**“), tak jak je zdokumentována v Zastavovací studii, která je přílohou č. 1 této Smlouvy. Prodávající je s projektem seznámen a souhlasí s ním a zavazuje se vyvíjet potřebnou součinnost ve všech řízení, které jsou pro realizaci Projektu potřebné.

Budova Projektu je tvořena železobetonovým skeletem s plochou pultovou střechou. Tato bude „zelená“ osázená travinami a sukulenty odolávajícími zejména trvalému vystavení slunci. Střecha zároveň plní funkci retenční, při zadržení dešťových srážek a jejich akumulaci a svou izolační vlastností výrazně snižuje energetickou náročnost budovy, zejména nároky na její chlazení a vytápění. Stěny objektu jsou zděné zateplené s omítkou. Ze zadní části objektu je umístěna rampa pro zásobování prodejny. Celou přední a částečně boční viditelnou část budovy, směřovanou k parkovišti pro zákazníky, bude tvořit prosklená fasáda vchodu do prodejny. Podrobnější rozsah prosklení popř. dalších vizuálních úprav pohledové zdi směrem od budovy zámku bude předmětem Územního řízení. V rámci Projektu bude taktéž na parkovišti osazen reklamní poutač provozovatele prodejny. Přízemí budovy je rozděleno na prodejní část a zázemí prodejny se skladovacími prostory a zázemím pro zaměstnance. Demolicí stávajících objektů bývalé STS se zároveň otevře výhled a průchod pro pěší z ulice Zádvoří na ulici Chmelnice.

- V.2** Kupující se zavazuje v rámci Projektu realizovat komunikace pro pěší tak, aby byl pěším umožněn přes Nemovitosti průchod z ulice Zádvoří na ulici Chmelnice a v opačném směru.
- V.3** Prodávající prohlašuje, že Předmět koupě je částečně zatížen drobným znečištěním ropnými látkami, s čímž je Kupující obeznámen včetně povinností při odstraňování těchto znečištění.
- V.4** Prodávající prohlašuje, že znečištění ropnými látkami je lokálního charakteru a rozsahem odpovídá běžnému znečištění u obdobných provozů traktorových stanic v 60. až 90. letech minulého století. Prodávající prohlašuje, že jinak než výše uvedeným způsobem Předmět koupě není znečištěn.
- V.5** Kupující se zavazuje vybudovat Projekt v termínu do 18ti měsíců od získání stavebního povolení.

VI. Odstoupení od Smlouvy a smluvní pokuta

- VI.1** Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Kupující nesplní svoji povinnost uhradit Kupní cenu řádně a včas.

- VI.2** Nedojde-li k předání a převzetí Předmětu koupě v Prvním termínu z důvodů na straně Prodávajícího, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Prodávající nesplní svoji povinnost předat Kupujícímu Předmět koupě ve Druhém termínu.
- VI.3** Kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit, pokud Prodávající poruší svou povinnost vyvíjet potřebnou součinnost s realizací Projektu dle čl. V.1 Smlouvy.
- VI.4** Kupující je oprávněn od Smlouvy odstoupit, pokud prohlášení Prodávajícího v čl. V.4 Smlouvy se ukáže jako nepravdivé.
- VI.5** Smlouva zaniká odstoupením dnem, kdy bude písemné oznámení o odstoupení odstoupující Smluvní stranou doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčeny (i) nárok Prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty podle této Smlouvy ani (ii) nárok kterékoliv ze Smluvních stran na náhradu škody vzniklé před odstoupením.
- VI.6** Pokud Kupující poruší svou povinnost uhradit Kupní cenu řádně a včas, je povinen zaplatit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50000,- Kč. Nárok na zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení Smlouvy Kupujícím, který může být vymáhán samostatně a v plné výši.
- VI.7** Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Kupující nezíská pravomocné územní rozhodnutí do 3 let od podpisu této smlouvy.
- VI.8** Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Kupující nezačne realizovat výstavbu Projektu dle čl. V.1 Smlouvy do 18 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení povolujícího stavbu Projektu nejdéle však 3 roky od nabytí právní moci územního rozhodnutí.

VII. Doručování

- VII.1** Veškeré žádosti, výzvy či oznámení dle této Smlouvy musí být doručeny Smluvním stranám doporučeným dopisem nebo emailem. Pokud je oznámení zasláno emailem, musí být okamžitě potvrzeno doporučenou poštou. Za datum přijetí emailové zprávy se považuje datum, kdy byla tato zpráva odeslána. Za doručenou se považuje také doporučená zásilka, kterou si příjemce nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani desátý (10.) den po jejím uložení, a to tímto dnem.
- VII.2** Pokud Prodávající neoznámí Kupujícímu jinou adresu, bude veškerá korespondence určená Prodávajícímu zasílána na následující adresu:

Masarykovo nám. 27, 798 52 Konice

Email: podatelna@konice.cz

VII.3 Pokud Kupující neoznámí Prodávajícímu jinou adresu, bude veškerá korespondence určená Kupujícímu zasílána na následující adresu:

Františka Křížka 1164/32, Holešovice, 170 00 Praha 7

Email: Jakub.andrle@cbedevelopment.cz

VIII. Společná ustanovení

VIII.1 Smluvní strany se dohodly, že Prodávající (i) podá příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě a (ii) do 15 (patnácti) pracovních dnů od úhrady Kupní ceny do Advokátní úschovy, předloží Kupujícímu kopie následujících dokumentů:

VIII.1.1 návrh na provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě v souladu s touto Smlouvou opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu; návrh bude obsahovat všechny přílohy nezbytné proto, aby byl Kupující zapsán do katastru nemovitostí jako jediný vlastník Předmětu koupě a podací razítko Katastrálního úřadu;

VIII.2 Kupující se zavazuje poskytnout Prodávajícímu součinnost potřebnou pro zápis vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupujícího. Bude-li tato Smlouva jakkoliv ukončena poté, co bude příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě, zavazuje se Kupující poskytnout Prodávajícímu maximální součinnost za účelem (i) zastavení řízení o provedení vkladu, příp. (ii) zápisu vlastnického práva Prodávajícího k Předmětu koupě.

VIII.3 Náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí uhradí Kupující.

IX. Závěrečná ustanovení

IX.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy nabude právní moci územní rozhodnutí povolující stavbu Projektu ve všech ustanoveních mimo závazek Prodávajícího od podpisu této Smlouvy Nemovitosti nezczit, nezatížit či jinak s nimi disponovat, který je účinný po podpisu této Smlouvy. Smluvní strany si tímto prohlašují, že pro jejich účel je definice Projektu takto dostačující a určitá. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Prodávající se zavazuje Smlouvu uveřejnit obratem po jejím podpisu.

- IX.2** Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Prodávajícího č. 16/2020 dne 14.12.2020.
- IX.3** Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí smlouvy, dohody a ujednání, ústní i písemné, mezi Smluvními stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
- IX.4** Práva a povinnosti z této Smlouvy se řídí právem České republiky.
- IX.5** V případě jakéhokoliv důvodu neplatnosti jakékoliv části Smlouvy, si Smluvní strany dohodly, že toto ustanovení nahradí podobným ustanovením se stejným cílem tak, aby bylo platné. V případě jakéhokoliv důvodu neplatnosti jakékoliv části Smlouvy si Smluvní strany dohodly, že zbytek Smlouvy zůstává v platnosti.
- IX.6** Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Prodávající obdrží jedno vyhotovení, Kupující jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad, jež bude mít k dispozici Prodávající.
- IX.7** Po přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že její obsah, prohlášení, práva a závazky v ní uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- IX.8** Pojmy s velkými písmeny na začátku pojmu se vykládají podle definice obsažené v této Smlouvě.
- IX.9** Přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy.

Přílohy:

- 1) Zastavovací studie;
- 2) GP č. 821-2/2012;
- 3) Kopie kat. mapy;
- 4) Kopie smlouvy o úschově;

V Konici dne 08.01.2021

V Konici dne 08.01.2021

Město Konice

Ing Michal Obrusník, starosta
Prodávající

OLDGEAR s.r.o.

Jakub Andrle, jednatel
Kupující