

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÉ VĚCI

SM HIO 012 2021

(dále jen jako „Smlouva“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dále jen „občanský zákoník“ mezi:

1. Město Stříbro

se sídlem: Masarykovo náměstí 1, 349 01 Stříbro

IČ: 00260177

DIČ: CZ00260177

Zastoupeným Martinem Záhořem, starostou města

(dále jen „Prodávající“)

a

2. CTPark Stříbro, spol. s r.o.

se sídlem: CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec

IČ: 28245628

DIČ: CZ28245628

Zastoupenou jednatelem Remonem Leonardem Vosem

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 27120

(dále jen „Kupující“)

Prodávající a Kupující se dále společně označují též jako „Smluvní strany“ a také jednotlivě jako „Smluvní strana“.

PREAMBULE

- A. Prodávající a Kupující uzavřeli dne 10. 4. 2018 smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí“), na základě které se Prodávající zavázal na Kupujícího převést pozemky, jak jsou definovány ve Smlouvě o smlouvě budoucí, nebo jejich část, a to na základě výzvy Kupujícího a za podmínek specifikovaných Smlouvou o smlouvě budoucí a v souladu s platnými právními předpisy. Tuto kupní smlouvu strany uzavírají v návaznosti na výše uvedenou Smlouvu o smlouvě budoucí jako smlouvu realizační za účelem realizace převodu Pozemků nebo jejich části.
- B. Souběžně se smlouvou o smlouvě budoucí Prodávající a Kupující uzavřeli dne 10. 4. 2018 smlouvu o zákazu zatížení a zcizení Pozemků zřízené jako věcné právo ve prospěch Kupujícího. Smluvní strany mají v úmyslu zrušit tento zákaz ohledně Pozemků převáděných touto kupní smlouvou.

I.

Předmět Smlouvy

- 1.1 Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitosti tvořícím Přílohu č. 1 této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků v katastrálním území Stříbro, obec Stříbro, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Tachov:

- 1) pozemková parcela parc. č. st. 2883, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 538 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: stavba občanské vybavenosti; stavba je určena k demolici, kterou provede nejpozději do 31. 12. 2022 Kupující;
 - 2) pozemková parcela parc. č. 1025/2, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1.089 m²
 - 3) pozemková parcela parc. č. 1025/117, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 85.156 m²
 - 4) pozemková parcela parc. č. st. 2882, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 73 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba; a
 - 5) pozemková parcela parc. č. st. 2885, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 91 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba; stavba je určena k demolici, kterou provede nejpozději do 31. 12. 2022 Kupující.
- 1.2 Geometrickým plánem č. 3774-77/2020, který tvoří Přílohu č. 3 a nedílnou součást této Smlouvy, byly z pozemků parc. č. 1025/2, 1025/117, st. 2882 a st. 2885 vytvořeny mimo jiné nové pozemky označené jako parcela parc. č. st. 2882/2 o evidované výměře 3 m² a parcela parc. č. 1025/141 o evidované výměře 10.001 m².
- 1.3 Strany se dohodly, že předmětem této kupní smlouvy budou níže uvedené pozemky v katastrálním území Stříbro:
- 1) pozemková parcela parc. č. st. 2883, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 538 m², součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: stavba občanské vybavenosti;
 - 2) pozemková parcela parc. č. st. 2882/2, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 3 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba (pozemek oddělen dle geometrického plánu č. 3774-77/2020); a
 - 3) pozemková parcela parc. č. 1025/141, ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 10.001 m² (pozemek oddělen dle geometrického plánu č. 3774-77/2020)
- (výše uvedené pozemky v tomto odstavci společně dále jen „Předmětné nemovitosti“).
- 1.4 Na Předmětných nemovitostech váznou práva třetích osob uvedená ve výpisu z příslušného katastru nemovitostí tvořícím Přílohu č. 1 k této Smlouvě. Kupující v této souvislosti prohlašuje, že byl seznámen s tím, že na Předmětných nemovitostech může zasahovat ochranné pásmo inženýrských sítí a že je s touto skutečností srozuměn. Náskres označující ochranné pásmo zasahující na Předmětné nemovitosti je v Příloze č. 2 této Smlouvy.

II.

Kupní cena, platební podmínky

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Předmětné nemovitosti, včetně veškerých součástí a příslušenství, převáděných dle této Smlouvy, činí 224,03 Kč plus DPH v zákonem stanovené výši za 1 m², tj. celkem při výměře Předmětných nemovitostí 10.542 m² kupní cena činí 2.361.724,26 Kč (slovy: dva miliony tři sta šedesát jedna tisíc sedm set dvacet čtyři korun českých dvacet šest haléřů) bez DPH, plus 2,- Kč za stavby (dále jen jako „Kupní cena“), a to jmenovitě:
- 1) 120.528,14 Kč bez DPH za pozemkovou parcelu parc. č. st. 2883 + 1 Kč bez DPH za stavbu bez č. p./ č. e. ;
 - 2) 672,09 Kč bez DPH za pozemkovou parcelu parc. č. st. 2882/2 + 1 Kč bez DPH za stavbu bez č. p./ č. e.; a
 - 3) 2.240.524,03 Kč bez DPH plus platná sazba DPH za pozemkovou parcelu parc. č. 1025/141.
- 2.2 Veškeré platby dle této Smlouvy budou uskutečněny předem na základě písemného dokladu (zálohové faktury). U plátců DPH pak na základě platby bude vystaven daňový doklad v souladu s příslušnými právními předpisy. Splatnost zálohové faktury je 10 dní od podpisu kupní smlouvy. Faktura bude kupujícímu zaslána elektronicky na email: filip.hron@ctp.eu

- 2.3 Kupní cenu Kupující uhradí do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami a před podáním návrhu na vklad převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě vystavené zálohové faktury dle odst. 2.2. na účet Prodávajícího č. 112595803/0300, VS 8412100001. Do 5 pracovních dnů od připsání Kupní ceny na účet Prodávajícího vydá Prodávající Kupujícímu písemné potvrzení o úhradě kupní ceny formou daňového dokladu o přijaté platbě zasláného elektronicky na email uvedený v odst. 2.2., které bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva.
- 2.4 Vyúčtování zálohy bude provedeno dle platných zákonů a daňový doklad bude kupujícímu zaslán elektronicky na email uvedený v odst. 2.2.

III.

Stav Předmětné nemovitosti, záruky Prodávajícího

3.1 Prodávající prohlašuje a zavazuje se, že:

- a) ke dni podpisu této Smlouvy je jediným vlastníkem Předmětných nemovitostí, je oprávněn k uzavření této Smlouvy a není zákonně omezen v dispozici s nimi;
- b) na Předmětných nemovitostech ke dni podpisu této Smlouvy nevážnou (a do jejich převodu na Kupujícího nebudou váznout) žádná omezení, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, jiná věcná práva, nájemní práva či jiná práva jakéhokoli druhu ve prospěch třetích osob, jakož ani žádné právní vady nebo jakékoli daňové nebo finanční závazky, s výjimkou práv třetích osob uvedených v části C výpisu z katastru nemovitostí dle Přílohy č. 1 k této Smlouvě;
- c) podle nejlepšího vědomí Prodávajícího Předmětné nemovitosti ani jejich části nejsou předmětem žádného soudního, rozhodčího či podobného řízení o určení vlastnického ani jiného práva, vydání či vyklizení nemovitosti, ani nedorešených restitučních nároků, ani neexistuje žádný exekuční titul proti Prodávajícímu a nebylo proti němu zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti ani žádným jiným způsobem, nebyl vydán žádný exekuční příkaz postihující jakoukoli z Předmětných nemovitostí, a Prodávající není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb. ani ohledně něho nebylo zahájeno insolvenční řízení a Prodávajícímu není a nemůže být známo, že by zahájení jakéhokoliv řízení dle tohoto ustanovení hrozilo;
- d) podle nejlepšího vědomí Prodávajícího před uzavřením této Smlouvy nenastaly žádné skutečnosti, které by zapříčinily či by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k Předmětným nemovitostem (či jakékoliv jejich části), nebo omezení možnosti užívání Předmětných nemovitostí, nebo možnosti Předmětné nemovitosti co nejdříve vyklidit;
- e) podle nejlepšího vědomí Prodávajícího nejsou Předmětné nemovitosti zasaženy kontaminací jako ropnými látkami, chemikáliemi či jiným zamořením půdy či spodní vody, ani jinými ekologickými škodami či zátěžemi; Kontaminací je z hlediska tohoto odstavce uvažována pouze kontaminace vzniklá před podpisem této Smlouvy, což je Kupující povinen prokázat.

3.2 Prodávající se dále zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího do okamžiku, kdy příslušný katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, sám ani prostřednictvím třetí osoby jednající s jeho výslovným nebo konkludentním souhlasem, ani ve vztahu k části Předmětných nemovitostí:

- a) Předmětné nemovitosti ani jakoukoli jejich část nepřevéde, jinak nezatíží jakýmkoli právy třetích osob (např. zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem) a ani se k tomu vůči jakékoli třetí osobě nezaváže;
- b) Předmětné nemovitosti ani jakoukoli jejich část nepronajme nebo nepropachtuje;

- c) nebude provádět žádné změny Předmětných nemovitostí nebo stavební úpravy či jiné práce na Předmětných nemovitostech s výjimkou obvyklé údržby a oprav včetně odstraňování havárií;
 - d) bez výslovného písemného souhlasu Kupujícího neukončí žádnou ze smluv týkajících se dodávek energií a služeb, které se výlučně váží k Předmětným nemovitostem a které jsou uzavřeny ke dni podpisu této Smlouvy;
 - e) bez výslovného souhlasu Kupujícího nezhájí žádné řízení před orgány veřejné správy (zejména stavebním úřadem), které by mohlo vést k omezení užívání Předmětných nemovitostí, s výjimkou případů, kdy cílem takového řízení bude zlegalizovat skutečný stav;
 - f) neučiní žádné jiné kroky, které by ve svém důsledku znemožnily vklad vlastnického práva Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí nebo zhoršily či ztížily užívání Předmětných nemovitostí Kupujícím.
- 3.3 V případě nepravdivosti jakéhokoliv prohlášení Prodávajícího uvedeného v článku III. odst. 3.1 a 3.2 této Smlouvy či porušení jakékoliv povinnosti v těchto odstavcích uvedené je Prodávající povinen zjednat nápravu do 30 dnů ode dne doručení oznámení Kupujícího o porušení povinnosti Prodávajícího či nepravdivosti některého z jeho shora uvedených prohlášení.
- 3.4 Prodávající bude odpovídat za veškeré právní vady Předmětných nemovitostí s výjimkou právních vad, kterých si byl Kupující při podpisu této Smlouvy prokazatelně vědom, či vad, které vyplývají z části C výpisu z katastru nemovitostí dle Přílohy č. 1, vždy však maximálně do výše Kupní ceny podle této Smlouvy.
- 3.5 Kupující prohlašuje, že technický a právní stav Předmětných nemovitostí je mu znám na základě dokumentů předaných Prodávajícím a na základě dlouholeté spolupráce Smluvních stran v rámci činnosti v sdružení Stříbro Waystone Development z.s.p.o. a činnosti na základě Smlouvy o smlouvě budoucí, že si je prohlédl a v tomto stavu je kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
- 3.6 Touto kupní smlouvou se zrušuje zákaz zcizení a zatížení Předmětných nemovitostí zřízený na Předmětných nemovitostech na základě smlouvy o zakazu zcizení a zatížení uzavřené mezi Prodávajícím a Kupujícím dne 10. 4. 2018, a to výlučně v rozsahu Předmětných nemovitostí. Návrh na výmaz tohoto zákazu bude podán společně s návrhem na vklad vlastnického práva dle čl. IV. této smlouvy a za stejných podmínek.
- 3.7 Kupující není omezen v následném převodu Předmětné nemovitosti na třetí osobu s touto výjimkou: nabyvatel Předmětných nemovitostí od Kupujícího nesmí být osoba, která je dlužníkem Prodávajícího nebo má vůči Prodávajícímu nesplacené finanční závazky. Kupující v případě následného převodu Předmětných nemovitostí zajistí, aby kupující ve vztahu k těmto převáděným Předmětným nemovitostem smluvně převzal všechny závazky Kupujícího vůči Prodávajícímu vyplývající ze Smlouvy o smlouvě budoucí týkající se nakládání s Předmětnými nemovitostmi tak, aby se Prodávající mohl domáhat splnění všech těchto závazků i vůči tomuto kupujícímu, včetně všech jeho právních nástupců, přičemž těmito závazky jsou zejména závazky Kupujícího dodržet kritéria Rozvoje území (jak je definován ve Smlouvě o smlouvě budoucí).

IV.

Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětným nemovitostem

- 4.1 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího bude oběma Smluvními stranami podepsán spolu s touto Smlouvou. Poplatky spojené s katastrálním řízením platí Kupující. Tento návrh podá příslušnému katastrálnímu úřadu Kupující bezodkladně, nejpozději do 5 pracovních dnů po uhrazení Kupní ceny a obdržení potvrzení Prodávajícího o úhradě Kupní ceny dle čl. II. odst. 2.2 této Smlouvy.

- 4.2 Vlastnické právo k Předmětným nemovitostem nabude Kupující vkladem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy s právními účinky vkladu práva vlastnického zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu, přičemž smluvními projevy vůle jsou Smluvní strany vázány ode dne podpisu této Smlouvy.
- 4.3 Pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práva a vyzve Smluvní strany k odstranění vad či k doplnění podání, obě Smluvní strany se zavazují učinit tak ve lhůtě dané katastrálním úřadem, přičemž Smluvní strany jsou povinny si poskytnout nezbytnou součinnost.

V.

Předání Předmětných nemovitostí

- 5.1 Kupující je povinen převzít od Prodávajícího Předmětné nemovitosti nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů po doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí. Již před předáním je však Kupující oprávněn do Předmětných nemovitostí vstupovat, zejména za účelem provádění přípravných prací, a Prodávající je povinen mu takový vstup umožnit.
- 5.2 Prodávající a Kupující se zavazují sepsat při předání Předmětných nemovitostí předávací protokol o předání Předmětných nemovitostí. Prodávající je povinen současně s podpisem protokolu o předání a převzetí Předmětných nemovitostí předat Kupujícímu veškerou dokumentaci k Předmětným nemovitostem, kterou Kupující zatím nemá k dispozici.
- 5.3 Dle dohody Smluvních stran ponese Prodávající do dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle Smlouvy veškeré náklady spojené s údržbou Předmětných nemovitostí a dále veškerá rizika související s případným poškozením Předmětných nemovitostí.

VI.

Další ujednání

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že v případě nepravdivosti jakéhokoliv prohlášení Prodávajícího uvedeného v článku III. této Smlouvy či porušení jakékoliv povinností v tomto čl. III. uvedené a v případě, že Prodávající nenapraví závadný stav ve lhůtě uvedené v článku III. odst. 3.3 této Smlouvy, tedy do 30 dnů ode dne doručení oznámení Kupujícího o porušení povinnosti Prodávajícího či nepravdivosti některého z jeho prohlášení, je Kupující oprávněn dle svého uvážení od této Smlouvy odstoupit nebo požadovat přiměřenou slevu z Kupní ceny. Kupující je rovněž oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud jeho vlastnické právo k Předmětným nemovitostem nebude v katastru nemovitostí zapsáno dle této Smlouvy do 6 měsíců ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.
- 6.2 Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Kupující neuhradí Kupní cenu dle čl. II. odst. 2.2 ani ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy Prodávajícího, aby Kupní cenu uhradil.
- 6.3 Odstoupením se Smlouva ruší od počátku. V případě odstoupení od Smlouvy jsou obě Smluvní strany povinny navrátit si veškerá plnění přijatá od druhé Smluvní strany dle této Smlouvy.
- 6.4 Daň z nabytí nemovitých věcí ve vztahu k prodeji všech nemovitých věcí podle této Smlouvy uhradí Kupující.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem připsání Kupní ceny na účet Prodávajícího v souladu s čl. II. odst. 2.2 výše. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o koupi Předmětných nemovitostí a nahrazuje všechny předchozí smlouvy, dohody a ujednání Smluvních stran

vztahující se ke koupi Předmětných nemovitostí, které byly v minulosti učiněny, ať již v písemné či ústní podobě, s výjimkou trvání a závaznosti Smlouvy o smlouvě budoucí s ohledem na ostatní nemovitosti v ní uvedené a další povinnosti Smluvních stran.

- 7.2 Jednotlivá ustanovení této Smlouvy jsou od sebe oddělitelná. Jestliže se některé z ustanovení této Smlouvy stane neplatným, zdánlivým, neúčinným nebo nevykonatelným, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení této Smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstávají v platnosti a budou účinná a vykonatelná v co nejširším rozsahu, v jakém to platné právní předpisy dovolují. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná, zdánlivá, neúčinná nebo nevykonatelná ustanovení jinými ustanoveními, která se svým smyslem budou co nejvíce blížit původním neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením.
- 7.3 Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně ve formě číslovaných písemných dodatků řádně podepsaných Smluvními stranami.
- 7.4 Tato Smlouva je uzavřena a podepsána ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis je určen příslušnému katastrálnímu úřadu. Do doby, než Kupující uhradí Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy a poplatek za katastrální řízení, je Prodávající oprávněn ponechat si u sebe všechna vyhotovení této Smlouvy. Dva stejnopisy podepsané Smlouvy budou Kupujícímu zaslány do 5 dnů ode dne úhrady Kupní ceny.
- 7.5 Smluvní strany se výslovně dohodly, že se tato Smlouva řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že se na právní vztahy vyplývající z této Smlouvy nepoužijí ustanovení § 1765 a 1766 občanského zákoníku, dále § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.
- 7.6 Veškeré spory případně vyplývající z této Smlouvy budou rozhodovány příslušnými českými soudy.
- 7.7 Oznámení, která mají být učiněna podle této Smlouvy, zejména oznámení o odstoupení, musí být podána písemně v českém jazyce a mohou být doručena osobně nebo zaslána držitelem poštovní licence, a sice doporučeně s doručenkou. Taková oznámení budou pokládána za doručena v okamžiku potvrzení o doručení (v případě zaslání držitelem poštovní licence). Pokud adresát odmítne převzít oznámení v souvislosti s touto Smlouvou, takové oznámení bude pokládáno za doručené v okamžiku jeho odmítnutí. Pokud je takové oznámení vráceno odesílateli z důvodu nedoručení, bude takové oznámení pokládáno za doručené pátý (5.) pracovní den po jeho odeslání.
- 7.8 Smluvní strany této Smlouvy prohlašují, že je její obsah určitý a srozumitelný, prostý omylu, odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že jejímu obsahu zcela rozumějí a na důkaz toho ji podepisují.

Záměr Města Stříbra převést Předmětné nemovitosti dle této Smlouvy byl uveřejněn na úřední desce Města Stříbra dne 02.02.2021 a sejmuto dne 18.02.2021

Souhlas k uzavření této Smlouvy vyjádřilo Zastupitelstvo města Stříbra svým usnesením č. 24 ze dne 24.03.2021

.....
Za Město Stříbro
Martin Záhoř
starosta

.....
Za CTPark Stříbro, spol. s r.o.
Remon Leonard Vos
jednatel