



Kupní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a souvisejícími zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

městská část Praha 12

zastoupena: **Mgr. Janem Adamcem** - starostou
se sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 002 31 151
DIČ: CZ002 31 151
bankovní spojení: 
č. ú.: 
variabilní symbol: „810000131“

(dále jen „prodávající“)

a

ARAWARA a.s.

zastoupena: **Davidem Štěpánem** – předsedou správní rady
se sídlem: Poděbradská 964/36, Vysočany, 198 00 Praha 9
IČO: 276 10 161
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B 11179

(dále jen „kupující“), (nebo také společně „smluvní strany“)

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že pozemky:

- **parc. č. 3261 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova s č. p. 121 (rodinný dům) a budova bez č. p./č. e. (nezapsaná v katastru nemovitostí),**
- **parc. č. 3262 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova s č. p. 178 (stavba občanské vybavenosti),**

vše v k. ú. **Modřany**, vše zapsáno na LV č. 2336 pro obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „dotčené nemovitosti“), jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí prodávajícímu, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s dotčenými nemovitostmi nakládat jako vlastník.

2. Prodávající dále prohlašuje, že zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr prodeje dotčených nemovitostí na úřední desce ve dnech od 8.1.2021 do 10.3.2021. Záměr prodeje byl schválen usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-100-012-20 ze dne 8.12.2020.

čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabýt vlastnické právo k dotčeným nemovitostem, tj. **pozemku parc. č. 3261, jehož součástí je budova s č. p. 121 a budova bez č. p./č. e. (nezapsaná v katastru nemovitostí) a pozemku parc. č. 3262, jehož součástí je budova s č. p. 178, vše v k. ú. Modřany**, které jsou blíže specifikovány v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět koupě“), a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu uvedenou v článku III. odst. 1 této smlouvy.

čl. III.

Kupní cena

1. Celková kupní cena, sjednaná dohodou smluvních stran, za předmět koupě činí **20.110.241 Kč** (slovy: „dvacet milionů jedno sto deset tisíc dvě stě čtyřicet jedna korun českých“). Předmět koupě je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně.
2. Celková kupní cena bude zaplacená kupujícím takto:
 - a) ke splacení první splátky celkové kupní ceny si ponechá prodávající kauci (zálohu) složenou kupujícím u prodávajícího, před projednáním v Zastupitelstvu městské části Praha 12, v celkové výši **1.005.512 Kč** (slovy: „jeden milion pět tisíc pět set dvanáct korun českých“),
 - b) **doplatek** celkové kupní ceny ve **výši 19.104.729 Kč** (slovy: „devatenáct milionů jedno sto čtyři tisíce sedm set dvacet devět korun českých“) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet s variabilním symbolem, oboje uvedeno v záhlaví této smlouvy, a to do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, přičemž za den zaplacení doplatku celkové kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
3. V případě neuhrazení doplatku celkové kupní ceny dle odst. 2 písm. b) tohoto článku smlouvy ani v náhradní dodatečné lhůtě deseti (10) dnů smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené kauce (zálohy) dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši 1.005.512 Kč. Současně je prodávající při neuhrazení doplatku celkové kupní ceny ve výši dle odst. 2 písm. b) tohoto článku v uvedené náhradní dodatečné lhůtě oprávněn od této smlouvy odstoupit. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu tímto není dotčen.

čl. IV.

Odpovědnost za vady

1. Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil s faktickým, technickým a právním stavem

předmětu koupě, a tento odpovídá celkové kupní ceně, na které se smluvní strany dohodly, a že tento bez výhrad přebírá ve stavu jak „stojí a leží“ ve smyslu ustanovení § 1918 občanského zákoníku.

2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádné právní vady, zejména jakákoliv práva třetích osob, ať již věcná (s výjimkou věcných břemen/služebností nezapsaných do katastru nemovitostí) či obligační s výjimkou:

- Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 3.1.2017 ve znění dodatků 1 až 3, který se nachází v celé budově s č. p. 121 a v celé budově bez č. p./č. e., které jsou součástí pozemku parc. č. 3261 v k. ú. Modřany, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou (kde nájemcem je společnost [REDACTED]),
- Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29.3.2011 ve znění dodatku 1 až 2, které se nachází v celé budově s č. p. 178, která je součástí pozemku parc. č. 3262 v k. ú. Modřany, na dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní dobou (kde nájemcem je spolek [REDACTED]),

a že s předmětem koupě nesouvisí (ani nepřechází) žádné dluhy (vč. např. dluhů z výše uváděných nájmních smluv - kterékoliv z nich), nebyla nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí, a že předmět koupě není předmětem žádného soudního či jiného řízení.

3. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil s obsahem Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 3.1.2017 ve znění dodatků 1 až 3 a Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 29.3.2011 ve znění dodatku 1 až 2, a bere na vědomí, že po nabytí vlastnického práva k předmětu koupě dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy vstupuje do všech práv a povinností pronajímatele sjednaných v těchto smlouvách.
4. Prodávající předá a kupující převezme předmět koupě do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy bude prodávajícímu doručeno příslušným katastrálním úřadem vyrozumění o provedení vkladu práva odpovídajícího této smlouvě do katastru nemovitostí. V den předání a převzetí předmětu koupě podepíší smluvní strany předávací protokol. Součástí předávacího protokolu bude i stav měřidel příslušných médií, dostupná dokumentace k předmětu koupě, která nebyla prodávajícím do okamžiku předání kupujícímu poskytnuta, klíče od budov a další příslušenství. Tímto dnem přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě.
5. Smluvní strany se dohodly, že do dne předání předmětu koupě náleží veškeré výnosy i náklady související s předmětem koupě prodávajícímu. Prodávající v této souvislosti do deseti (10) dnů ode dne předání poukáže ve prospěch účtu kupujícího, č. ú.: [REDACTED] vedeného u Československé obchodní banky, a.s. kauce (jistoty) získané od nájemců uváděných v odst. 2 tohoto článku smlouvy z titulu nájmních smluv, tj. celkem částku ve výši [REDACTED] Kč ([REDACTED] - Kč + [REDACTED] - Kč). Prodávající dále prohlašuje, že v souvislosti s nájmy uváděnými v odst. 2 tohoto čl. smlouvy neudělil žádnému z nájemců žádné souhlasy s prováděním stavebních, resp. stavebně technických úprav předmětu nájmu, které se nacházejí v předmětu koupě a pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu tak není a nebude povinen nájemcům poskytovat v souvislosti s příp. ukončením nájmu žádné vyrovnání ve smyslu § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Prodávající prohlašuje, že všechny smluvní strany nájmních smluv uváděných v odst. 2 tohoto čl. smlouvy řádně a včas plní všechny povinnosti z nich vyplývající.

čl. V. Další ujednání

1. Kupující bere na vědomí, že s odkazem na ustanovení § 21 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, předloží prodávající návrh na vklad práva odpovídajícího této smlouvě (dále jen „návrh na vklad“) bezodkladně po uzavření této smlouvy (nejpozději po zaplacení doplatku celkové kupní ceny dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy) odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy. Proávající předloží návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bezodkladně po obdržení potvrzení o správnosti obsahu návrhu na vklad od odboru evidence majetku Magistrátu hl. m. Prahy, nejdříve však po zaplacení doplatku celkové kupní ceny, dle čl. III. odst. 2 písm. b) této smlouvy.
2. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad uhradí prodávající.
3. Do doby rozhodnutí o vkladu práva odpovídajícího této smlouvě do katastru nemovitostí jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány a jsou povinny si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu práva byly odstraněny.
4. V případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad nebo řízení zastaví, zavazují se smluvní strany vyvinout maximální úsilí a případný nedostatek odstranit, případně uzavřít novou kupní smlouvu ve znění této smlouvy s odstraněnými nedostatky, které bránily povolení vkladu práva. Pro případ, že by ani při vynaložení veškerého úsilí nebylo možno odstranit závady bránící provedení vkladu práva odpovídajícího této smlouvě do katastru nemovitostí, mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se pro případ odstoupení od této smlouvy dle předchozí věty zavazují vzájemně si vrátit již poskytnutá plnění.

čl. VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající.
2. Vlastnické právo k předmětu koupě nabyde kupující vkladem práva odpovídajícího této smlouvě do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad.
3. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními právními předpisy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž kupující obdrží po jednom stejnopise, prodávající po dvou stejnopisech, a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy bude přiložen k návrhu na vklad a převezme jej prodávající.
1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými smluvními dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

2. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne:

V Praze dne:

Prodávající:

Kupující:

.....
za městskou část Praha 12
Mgr. Jan Adamec
starosta

.....
za ARAWARA a.s.
David Štěpán
předseda správní rady