

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednali

město Dvůr Králové nad Labem, IČ: 00277819, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 38,
544 17 Dvůr Králové nad Labem,
zastoupené Ing. Janem Jarolímem, starostou města
dále jen „**prodávající**“

a

Amatech s.r.o., IČ: 06827683, se sídlem Rudé armády 17, 251 63 Strančice,
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 289683,
kterou zastupuje Ing. Adéla Marková, jednatelka
dále jen „**kupující**“

v souladu s ustanovením § 2079 a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník, v platném znění, tuto

tuto kupní smlouvu:

č. OEMM/KUPN-2021/0083
MUDK-OEMM/86664-2021/spe 24445-2019

I.

1. Prodávající má ve výlučném vlastnictví pozemek p. č. st. 66 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1070 m², jehož součástí je stavba č. p. 40, stavba občanského vybavení, a pozemek p. č. 38/1 - ostatní plocha, o výměře 292 m², vše v obci a katastrálním území Dvůr Králové nad Labem, části obce Dvůr Králové nad Labem, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Dvůr Králové nad Labem.

2. Geometrickým plánem vyhotoveným společností Geodézie Dvůr Králové s.r.o., Legionářská 563, Dvůr Králové nad Labem, č. 5144-375/2020, byl ze shora uvedeného pozemku p. č. 38/1- ostatní plocha, o výměře 292 m², vyčleněn pozemek p. č. 38/1, o výměře 250 m², který je předmětem koupě dle této smlouvy. Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jiří Rain dne 25. 8. 2020 pod číslem 370/2020, katastrální úřad vyslovil souhlas s očíslováním parcel dne 1. 9. 2020. Souhlas s dělením pozemku byl vysloven Městským úřadem ve Dvoře Králové nad Labem dne 28. 8. 2020 pod č. j. MUDK-VÚP/74401-2020/bre21388-2020. Geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pozemek p. č. st. 66 specifikovaný v bodu I. 1. této smlouvy, jehož součástí je stavba č. p. 40, a pozemek p. č. 38/1, o výměře 250 m², specifikovaný v bodu I. 2. této smlouvy a vzniklý dle geometrického plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jsou předmětem koupě dle této smlouvy a v textu této smlouvy jsou dále označovány jen jako „Nemovitosti“ nebo „předmět koupě“.

II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává kupujícímu předmět koupě uvedený čl. I. této smlouvy. Kupující předmět koupě uvedený v čl. I. této smlouvy za dohodnutou kupní cenu ve výši 5.600.000,- Kč (slovy: pět miliónů šest set tisíc korun českých) přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2. Prodávající se tedy touto smlouvou zavazuje odevzdat kupujícímu předmět koupě se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabýt k předmětu koupě vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou výše.

3. První část celkové sjednané kupní ceny ve výši 267.250,- Kč (slovy: dvě stě šedesát sedm tisíc dvě stě padesát korun českých) zaplatil kupující na účet prodávajícího na základě Nabídky do výběrového řízení a dohody o splnění podmínek výběrového řízení ze dne 31. 3. 2021. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato úhrada se považuje za úhradu první části kupní ceny dle této smlouvy.

4. Doplatek celkové kupní ceny ve výši 5.332.750,- Kč (slovy: pět miliónů tři sta třicet dva tisíc sedm set padesát korun českých) je kupující povinen zaplatit prodávajícímu převodem na účet prodávajícího č. 187580614/0300, v. s. 8016001053, nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy.

5. V případě prodlení s úhradou doplatku kupní ceny dle čl. II. 4. této smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 267.250,- Kč (slovy: dvě stě šedesát sedm tisíc dvě stě padesát korun českých), když dle dohody smluvních stran je prodávající oprávněn v takovém případě si ponechat na úhradu smluvní pokuty první část kupní ceny uvedenou v čl. II. 3. této smlouvy. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody. V případě prodlení s úhradou doplatku kupní ceny dle čl. II. 4. delším než 10 dnů je prodávající oprávněn od této smlouvy jako celku odstoupit.

III.

1. Kupující potvrzuje, že se stavem Nemovitostí byl před uzavřením této smlouvy seznámen (základní popis Nemovitostí byl obsažen i ve zveřejnění záměru prodeje č. 1/2021)

a že v tomto stavu Nemovitosti přijímá. Kupující přitom neshledal žádné závady, jejichž odstranění by nárokoval vůči prodávajícímu nebo by vůči prodávajícímu uplatňoval slevu z kupní ceny.

2. Prodávající upozorňuje kupujícího na skutečnost, že na převáděném pozemku p. č. 38/1 vážně věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 4863-184/2017 ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín - Podmokly, 405 02 Děčín. Práva a povinnosti z tohoto věcného břemene přecházejí na kupujícího současně s nabytím vlastnického práva k Nemovitostem.

3. Prodávající upozorňuje kupujícího na to, že ve vztahu k budově č. p. 40 jsou uzavřeny tyto smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, u kterých práva a povinnosti přejdou podle ustanovení § 2221 odst. 1 občanského zákoníku na kupujícího:

a) Nájemce JH Gold, kancelář o výměře 47,72 m², roční nájemné 36.000,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 31. 7. 2025,

b) Nájemce Farní charita Dvůr Králové, služba Klubko- centrum pro rodinu, prostory o výměře 58,9 m², roční nájemné 51.396,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 30. 4. 2023,

c) Nájemci Věra Humeňuková a Jitka Neumanová, kadeřnictví o výměře 29,45 m², roční nájemné 30.720,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy na dobu neurčitou,

d) Nájemce Jaroslava Voňková, kadeřnictví o výměře 27,3 m², roční nájemné 33.444,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy na dobu neurčitou,

e) Nájemce Tomáš Němeček, zastavárna a bazar o výměře 72,6 m², roční nájemné 50.928,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 30. 11. 2025,

f) Nájemce Základní škola a speciální škola- Diakonie ČCE- Vrchlabí, prostory o výměře 56,8 m², roční nájemné 24.432,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 31. 8. 2023,

g) Nájemce Základní škola a speciální škola- Diakonie ČCE- Vrchlabí, prostory o výměře 101,04 m², roční nájemné 44.076,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 31. 8. 2023,

h) Nájemce Farní Charita Dvůr Králové, sociálně- terapeutická dílna o výměře 98,38 m², roční nájemné 58.848,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 21. 8. 2021. Tento nájemce užívá prostory i ke dni uzavření této smlouvy bez právního důvodu (bez uzavřené smlouvy); kupující toto bere na vědomí s tím, že užívání prostor tímto nájemcem po provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude řešit sám jako nový pronajímatel.

i) Nájemce Sdružení ozdravoven a léčeben, prostory o výměře 37,15 m², roční nájemné 15.972,- Kč s inflační doložkou, platnost nájemní smlouvy do 31. 3. 2021. Tento nájemce užívá prostory i ke dni uzavření této smlouvy bez právního důvodu (bez uzavřené smlouvy); kupující toto bere na vědomí s tím, že užívání prostor tímto nájemcem po provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude řešit sám jako nový pronajímatel.

4. Prodávající upozorňuje kupujícího na to, že ve vztahu k pozemkům p. č. st. 66 a p. č. 38/1 jsou uzavřeny tyto smlouvy o užívání pozemku, u kterých práva a povinnosti přejdou podle ustanovení § 1106 a § 2221 odst. 1 občanského zákoníku na kupujícího:

a) Základní škola a speciální škola- Diakonie ČCE- Vrchlabí, výpůjčka 1 parkovací místo na části p. č. st. 66, platnost smlouvy na dobu neurčitou,

b) Farní charita Dvůr Králové, výpůjčka 1 parkovací místo na části p. č. st. 66, platnost smlouvy na dobu neurčitou,

c) Základní škola a speciální škola- Diakonie ČCE- Vrchlabí, nájemní smlouva 2 parkovací místa na části p. č. st. 66, roční nájemné 4.000,- Kč, platnost smlouvy na dobu neurčitou,

d) Věra Humeňuková, Jitka Neumanová, Tomáš Němeček a Sdružení ozdravoven a léčeben, kolektivní nájemní smlouva 1 parkovací místo na části p. č. 38/1, roční nájemné 10.000,- Kč, platnost smlouvy na dobu neurčitou.

5. Smluvní strany se dohodly, že k protokolárnímu předání a převzetí Nemovitostí mezi prodávajícím a kupujícím dojde nejpozději do 5 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající je povinen současně s předáním Nemovitostí předat kupujícímu vždy po jednom vyhotovení originálního znění nájemních smluv a smluv o výpůjčce uvedených v bodech 3) a 4) tohoto článku. Prodávající je povinen předat kupujícímu veškerou dokumentaci k Nemovitostem, zejména dokumentaci skutečného stavu Nemovitostí a průkaz energetické náročnosti, a to nejpozději v den předání Nemovitostí.

6. Strana prodávající se zavazuje zaplatit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Nemovitostí do dne, kdy budou tyto předány straně kupující, počínaje dnem předání pak přechází tato povinnost na stranu kupující. Účastníci se v této souvislosti zavazují zajistit změnu v osobě odběratele (odhlášení strany prodávající – přihlášení strany kupující) u dodavatelů veškerých služeb spojených s užíváním Nemovitostí a bude-li potřeba, dostavit se k dodavatelům za tímto účelem osobně, a to nejpozději do jednoho kalendářního týdne ode dne předání nemovitostí. V případě, že nesplněním tohoto závazku vzniknou jakékoliv náklady, půjdou tyto k tíži toho z účastníků, který tuto svou povinnost poruší.

IV.

1. Prodávající zveřejnil záměr prodeje Nemovitostí pod č. 1/2021 dne 6. 1. 2021 ve dnech 6. 1. 2021 až 31. 3. 2021. V záměru bylo uvedeno, že podmínkou prodeje je mj. to, že zájemce se zaváže započít s opravou či rekonstrukcí budovy č. p. 40 nejpozději do 3 let od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to opravou západní části objektu směřujícího do náměstí T. G. Masaryka, která byla zasažena požárem v roce 2019. Z tohoto důvodu jsou v tomto článku smlouvy sjednána další práva a povinnosti stran navazující na citovaný příslib kupujícího.

2. Na základě shora uvedeného záměru předložil kupující nabídku na uzavření kupní smlouvy, jejíž součástí byl záměr revitalizace objektu č. p. 40. Tento záměr revitalizace je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Kupující se tímto výslovně zavazuje, že v souladu s platnými stavebně právními předpisy provede rekonstrukci budovy č. p. 40 podle záměru, který je nedílnou součástí této smlouvy. Kupující se přitom zavazuje k dodržení těchto termínů při provádění rekonstrukce budovy č. p. 40:

- a) vyklízení a průzkumné práce, zpracování architektonické studie a projektové dokumentace, žádost o vydání stavebního povolení - nejpozději do 31. 12. 2022,
- b) zahájení rekonstrukce západní části stavby - bourací práce - nejpozději do 31. 12. 2023,
- c) dokončení rekonstrukce západní části stavby - nejpozději do 31. 12. 2026,
- d) dokončení rekonstrukce střední části stavby (pivovar) - nejpozději do 31. 12. 2026,
- e) dokončení rekonstrukce východního křídla stavby (škola) - nejpozději do 31. 12. 2027.

4. Pokud kupující nedodrží kterýkoli z termínů uvedených v čl. IV. 3. b) nebo c) této smlouvy, je povinen, nedohodne-li se s prodávajícím písemně jinak, zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z celkové sjednané kupní ceny uvedené v čl. II. 1 této kupní smlouvy a prodávající je též oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Povinnost zaplatit smluvní pokutu v případě nedodržení termínů dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy nevzniká v případě, že zahájení stavby nebylo možné z důvodu nevydání stavebního povolení, ačkoli žádost o jeho vydání byla kupujícím podána alespoň 6 měsíců před uplynutím termínu dle čl. IV. odst. 3 b) této smlouvy.

5. Smluvní strany touto smlouvou v souladu s ustanovením § 2135 občanského zákoníku sjednávají výhradu zpětné koupě ve prospěch prodávajícího, která se uplatní v případě, že kupující v souladu s platnými stavebně právními předpisy nezačne rekonstrukci budovy č. p. 40 podle záměru, který je nedílnou součástí této smlouvy, nejpozději do 3 let od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Výhradu zpětné koupě prodávající uplatní písemnou žádostí zaslanou kupujícímu a kupující je povinen převést straně prodávající Nemovitosti zpět nejpozději do 1 měsíce od doručení takové žádosti za úplatu ve výši kupní ceny uvedené v čl. II. 1. této kupní smlouvy. Kupující v takovém případě vrátí prodávajícímu Nemovitosti v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu, čímž budou vyrovnány i užitky z Nemovitostí. Výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce obou smluvních stran. Smluvní strany vylučují aplikaci § 2136 občanského zákoníku a ujednávají, že v případě uplatnění výhrady zpětné koupě nemá kupující právo na úhradu jakýchkoli nákladů vynaložených na Nemovitosti. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že výhrada zpětné koupě se sjednává jako obligační právo, které nebude zapsáno do katastru nemovitostí. Právo na uplatnění výhrady zpětné koupě nevzniká v případě, že zahájení stavby nebylo možné z důvodu nevydání stavebního povolení, ačkoli žádost o jeho vydání byla kupujícím podána alespoň 6 měsíců před uplynutím termínu dle čl. IV. odst. 3 b) této smlouvy.

6. Uplatněním práva na odstoupení od smlouvy či uplatněním výhrady zpětné koupě není dotčeno již vzniklé právo prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty.

7. Kupující se dále zavazuje, že při vypořádání nájemních vztahů uvedených v čl. III. 3. a III. 4. bude postupovat v souladu se záměrem, který je nedílnou součástí této smlouvy.

V.

1. Kupující nabyde vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím až po úplné úhradě doplatku sjednané kupní ceny dle čl. II. 4 této kupní smlouvy.

3. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí a součinnost pro odstranění případných nedostatků návrhu na vklad vlastnických práv dle této kupní smlouvy tak, aby došlo ke zjednání nápravy a vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující strany.

4. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo podle této dohody ke vkladu převáděného práva do katastru nemovitostí, zavazují, že uzavřou do 14 dnů od rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou dohodu nebo dodatek stejného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto dohodu či návrh na vklad náležitě doplní. Toto ujednání má charakter smlouvy o smlouvě budoucí.

5. Správní poplatek za návrh na provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující.

6. Prodávající se zavazuje do okamžiku, než bude povolen vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího, nezatížit Nemovitosti žádným věcným břemenem, žádnými závazky, zástavními právy, novými nájemními právy, či jinými právními povinnostmi.

VI.

1. Prodej Nemovitostí z majetku města Dvora Králové nad Labem a podmínky prodeje sjednané v této smlouvě projednalo a schválilo zastupitelstvo města Dvůr Králové nad Labem na veřejném zasedání konaném dne 10.06.2021 pod č. usnesení Z/362/2021 – 15. Zastupitelstvo

města Dvůr Králové nad Labem. Tuto kupní smlouvu projednalo a schválilo zastupitelstvo města Dvůr Králové nad Labem na veřejném zasedání konaném dne 09.09.2021 pod č. usnesení Z/402/2021 – 16. Zastupitelstvo města Dvůr Králové nad Labem.

2. Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce města Dvora Králové nad Labem vyvěšením dne 6. 1. 2021 a sejmutím dne 31. 3. 2021.

3. Smluvní strany prohlašují, že předem souhlasí, v souladu se zněním zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, s možným zpřístupněním, či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, ke kterému může kdykoliv v budoucnu dojít.

4. Smluvní strany prohlašují, že se na podmínky účinnosti této smlouvy vztahují příslušná ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, a tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv MV ČR. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou tyto skutečnosti na vědomí.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, 1 vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro řízení u příslušného katastrálního úřadu a po 1 vyhotovení přebírá každá smluvní strana.

6. Strany této smlouvy prohlašují, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

7. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu všemi smluvními stranami, nedojde-li k podpisu současně, dnem připojení posledního podpisu.

Ve Dvoře Králové nad Labem, dne

za prodávajícího
Ing. Jan Jarolím, starosta

za kupujícího
Ing. Adéla Marková, jednatelka

Přílohy - Geometrický plán, Záměr kupujícího