

MP

KUPNÍ SMLOUVA

Město Protivín

IČ 00250023

Se sídlem Masarykovo náměstí 128, 398 11 Protivín

Zastoupené Jaromírem Hlaváčem, starostou

bankovní spojení: č. účtu **19-640017329/0800**, vedený u **České spořitelny a.s.**
(dále též jen jako „strana prodávající“ nebo „prodávající“)

jako **strana prodávající** na straně jedné

a

THE ORB Chateau Protivin - Homestead s.r.o.

(v době podání nabídky na odkup pod názvem Chateau Protivin - Homestead s.r.o.)

IČ 09331735

Se sídlem Václavské náměstí 832/19, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zastoupená Bc. Eduardem Kučerou, jednatelem

(dále též jen jako „strana kupující“ nebo „kupující“)

jako **strana kupující** na straně druhé,

strana prodávající a strana kupující, dále společně označeny také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“).

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemek p. č. 3/1 o výměře 980 m², jehož součástí je stavba č. p. 4, bytový dům
 - pozemek p. č. 3/5 o výměře 1849 m²
 - pozemek p. č. 5 o výměře 225 m², jehož součástí je stavba č. p. 518, bytový dům
 - pozemek p. č. 6 o výměře 165 m²
 - pozemek p. č. 7 o výměře 439 m², jehož součástí je stavba č. p. 3, bytový dům
 - pozemek p. č. 8 o výměře 599 m², jehož součástí je stavba č. p. 2, bytový dům
 - pozemek p. č. 9 o výměře 492 m², jehož součástí je stavba č. p. 519, bytový dům
 - pozemek p. č. 10 o výměře 1279 m²

katastrální území Protivín, zapsaných na LV 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, (vše dále též jen jako „**předmět převodu**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. **Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím, a umožnit straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a strana kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy. Kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím do **výlučného vlastnictví**.**
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

16.870.000,- Kč

(slovy: šestnáct milionů osm set sedmdesát tisíc korun českých).

2. Kupní cenu uhradí strana kupující na shora uvedený bankovní účet strany prodávající do **30 dnů od účinnosti** této smlouvy ve smyslu čl. X. odst. 6. této smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že:
 - 1.1 nevážnou na předmětu převodu žádné právní závady, dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, práva zpětné koupě, práva nájmu, ani jiná omezení nebo práva třetích osob a předmět převodu netrpí ani žádnou jinou právní vadou, která by negativně ovlivňovala Záměr kupující strany (jak je specifikován níže v této smlouvě), ani na něm nevážnou jakákoli práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva, s výjimkou:
na předmětu převodu vážnou pouze nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, která zahrnuje specifikaci smluvních stran, předmětu nájmu a jeho trvání a rozhodných skutečností týkajících se ukončení nájmu;
 - 1.2 ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
 - 1.3 předmět převodu je prostý jakýchkoliv jiných právních vad, včetně, nikoliv však výlučně, nevyřešených restitučních nároků, a neexistují žádné daňové ani jiné pohledávky nebo nesplacené závazky ani neprobíhá žádný soudní spor nebo správní

řízení ve vztahu k předmětu převodu;

1.4 je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

1.5 není žádným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu;

1.6 předmět převodu je v jejím výlučném vlastnictví, ohledně předmětu převodu neběží řízení o návrhu na zápis jakýchkoliv práv k předmětu převodu do katastru nemovitostí, platně k předmětu převodu nabyla vlastnické právo a nabývací titul k předmětu převodu (dále jen „Nabývací titul“) je platný a účinný, řádně a včas splnila své závazky z Nabývacího titulu; nebylo učiněno jakékoliv právní jednání směřující k ukončení platnosti Nabývacího titulu; nedošlo jiným způsobem k zániku Nabývacího titulu; nebyla učiněna žádná právní jednání, na základě kterých by předmět převodu změnil vlastníka; práva a povinnosti vztahující se k předmětu převodu nejsou zpochybňována třetí osobou v jakémkoli řízení a žádné řízení ohledně předmětu převodu není zahájeno ani vedeno;

1.7 ke dni podpisu této smlouvy není předmět převodu ani žádná jeho součást či příslušenství národní kulturní památkou ve smyslu ust. § 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;

1.8 ve vztahu k předmětu převodu se neuplatní povinnost prodávající strany přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi předmět převodu či jakoukoli jeho část, součást či příslušenství, a to ve smyslu ust. § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

2. Strana kupující prohlašuje, že:

2.1 jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;

2.2 jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.

3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažené v odst. 1. nebo 2. tohoto článku IV. smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými.

Článek V.

Povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající se zavazuje, že:

1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu); zejména předmět převodu jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení předmětu převodu nebo jakékoliv jejich části (zcela či částečně) ani neprovede

faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení strany kupující s ohledem na koupi předmětu převodu bez předchozího písemného souhlasu strany kupující;

- 1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
 - 1.3. uhradí kupujícímu náklady spojené s vyklizením předmětu převodu v případě, že ke dni nabytí vlastnického práva kupujícím k předmětu převodu jej budou neoprávněně užívat třetí osoby, které odmítnou předmět převodu dobrovolně vyklidit.
2. Strana kupující prohlašuje, že:
- 2.1 předmět převodu nabývá za účelem **vybudování nového reprezentativního, kulturního a obchodního centra s ubytovací kapacitou, úzce propojeného s areálem zámku Protivín, dále společně jen „Záměr“**;
 - 2.2 hodlá Záměr zrealizovat nejpoději do deseti let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, kdy pojem realizace Záměru je specifikován dále v této smlouvě v čl. IX. odst. 6. této smlouvy.

Článek VI.

Předání a užívání nemovitostí

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá.
2. Předmět převodu bude straně kupující předán do 30 dnů od splnění podmínky v čl. III. odst. 2. této smlouvy a to zcela vyklizený. Prodávající prohlašuje, že ke dni předání nebudou k jakékoli části předmětu převodu trvat jakákoli užívací práva (zejména nájemní) třetích osob.

Článek VII.

Utvrzení závazků

1. V případě, že strana kupující nesplní povinnost uvedenou v čl. V odst. 2.2 této smlouvy, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany prodávající smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých). Strana kupující není povinna hradit tuto smluvní pokutu v případě, že jí v realizaci Záměru zabrání
 - objektivní okolnosti nezávislé na vůli kupující strany, zejména, nikoliv však výlučně, nebude-li ze strany příslušných orgánů veřejné správy, a to kteréhokoliv z nich, vydáno ve prospěch kupující strany pozitivní rozhodnutí, stanovisko či vyjádření nezbytné pro realizaci Záměru, ač bylo ze strany kupující strany o vydání takovýchto rozhodnutí, stanovisek či vyjádření řádně požádáno, či v případě, že realizace Záměru byla pozdržena z důvodu, že předmět převodu odmítla vyklidit třetí osoba, která jej neoprávněně užívá;

- dále také skutečnost, že realizace Záměru byla pozdržena či zmařena z důvodu zhoršení ekonomické situace kupujícího.

Článek VIII.

Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu strana prodávající, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od splnění čl. III. odst. 2. této smlouvy; o této skutečnosti strana prodávající prokazatelně vyrozumí stranu kupující.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

Článek IX.

Předkupní právo

1. Smluvní strany tímto zřizují ve prospěch prodávající strany k předmětu převodu předkupní právo jako právo věcné, spočívající v povinnosti kupující strany nabídnout straně prodávající předmět převodu ke koupi v případě jeho převodu koupěchtivému (dále jen „Předkupní právo“).
2. Pro účely předchozího článku se za převod předmětu převodu nepovažuje převod z kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří nebo ke dni převodu bude tvořit s Kupujícím koncern ve smyslu § 79 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) bez ohledu na skutečnost, zda došlo k uveřejnění existence koncernu podle odst. 3 téhož ustanovení, nebo na osobu, v níž má kupující majetkovou účast.
3. Pokud prodávající nevyužije svého práva předmět převodu koupit, přechází povinnost předkupního práva na koupěchtivého, pokud je kupní smlouva týkající se převodu vlastnického práva k předmětu převodu mezi koupěchtivým a kupujícím realizována.
4. Kupující je povinen písemně učinit prodávajícímu Nabídku, která bude obsahovat všechny podmínky smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
5. Pokud Nabídku prodávající přijme, uskuteční se následující koupě za stejných podmínek, jako by byla sjednána mezi kupujícím a koupěchtivým. Kupní smlouva s prodávajícím v takovém případě musí být uzavřena bezodkladně v návaznosti na nejbližší možné zasedání

orgánů prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu kupní smlouvy třeba, přičemž v takovém případě prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude prodávajícímu doručena Nabídka (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů), maximálně do 90 dnů od doručení Nabídky na využití předkupního práva prodávajícímu. V opačném případě Předkupní právo zaniká. Kupní cena za předmět převodu bude v takovém případě uhrazena kupujícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy bude kupní smlouva dle tohoto článku Smlouvy uzavřena a bude podán návrh na vklad vlastnického práva Prodávajícího dle této kupní smlouvy.

6. Předkupní právo je sjednáno do doby realizace Záměru kupujícím na předmětu převodu, maximálně však na dobu deset let od uzavření této smlouvy. Záměr kupujícího se považuje za realizovaný, je-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné rozhodnutí (dále jen „Rozhodnutí“) umožňující zahájení provozování předmětu převodu za Záměrem popsaným v této smlouvě. Předkupní právo tedy automaticky zaniká okamžikem vydání Rozhodnutí. Kupující bez zbytečného odkladu poté, kdy bude vydáno Rozhodnutí, předloží kopii Rozhodnutí prodávajícímu.
7. Jakmile dojde k zániku Předkupního práva dle tohoto článku Smlouvy, prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Předkupního práva z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsáním souhlasného prohlášení, či prohlášení prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Předkupního práva, pro účely výmazu Předkupního práva z veřejného seznamu (v takovém případě bezodkladně poté, co kupující prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu), v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž v takovém případě prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude prodávající vyzván k podpisu předmětného dokumentu (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů), jinak bez zbytečného odkladu poté, co kupující prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu.
8. Předkupní právo se zřizuje bezplatně.
9. Předkupní právo vzniká vkladem Předkupního práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Předkupního práva do katastru nemovitostí podá Prodávající spolu s návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná.

3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení, a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí. Vyhotovení určené pro katastr nemovitostí bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo u prodávající strany, která jej v souladu s podmínkami této smlouvy doručí spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí podle této smlouvy na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost okamžikem podpisu poslední smluvní stranou. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Tato smlouva nabývá účinnost dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, přičemž strana prodávající se zavazuje tuto smlouvu zaslat správci registru k uveřejnění bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy, nejpozději však do tří dnů od podpisu této smlouvy.
7. Strana prodávající předá straně kupující doklad o uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle ust. § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb. jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti, a to nejpozději do tří dnů od zaslání této smlouvy správci registru podle předchozího článku této smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

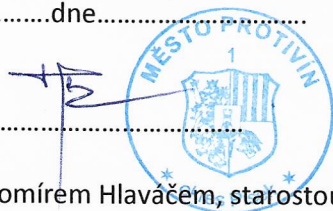
Doložka dle zákona o obcích:

Záměr prodávající strany prodat předmět převodu byl schválen po projednání Radou města Protivín usnesením č. 161/2021 na její schůzi konané dne 19. 8. 2021 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce strany prodávající po dobu od 20. 8. 2021 do 6. 9. 2021. Tento záměr byl schválen usnesením Zastupitelstva města Protivín dle nabídky č. 1 na zasedání konaném 12. 10. 2021. Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Protivín na jeho zasedání konaném dne 14. 12. 2021.

Přílohy: č. 1 specifikace nájemních vztahů

PROTIVÍN^v
 V dne 20. 12. 2021

.....
 Město Protivín
 Zastoupené Jaromírem Hlaváčem, starostou



Prze dne 16. 12. 2021

.....
 THE ORB Chateau Protivín - Homestead s.r.o.
 Zastoupená Bc. Eduardem Kučerou, jednatelem

