

Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti

uzavřená podle ust. § 1257 a násl. a ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 828/25, 638 00 Brno
zastoupená: RNDr. Jiřím Hermanem, Ph.D., předsedou představenstva
Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem
představenstva
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 786
IČO: 463 47 534
DIČ: CZ46347534
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 32606621/0100

(dále jako „prodávající“ nebo „oprávněný“)

a

ILASTAN s.r.o.

se sídlem: Malátova 2344/12, 612 00 Brno
zastoupená: Michalem Zelinkou, jednatelem
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 79978
IČO: 019 99 371
DIČ: CZ01999371

(dále jako „kupující“ nebo „povinný“)

ČÁST I – KUPNÍ SMLOUVA

I. Smluvní strany

1. Prodávajícím je obchodní společnost Teplárny Brno, a.s., IČ: 463 47 534, se sídlem Okružní 25, 638 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 786.
2. Kupujícím je obchodní společnost ILASTAN s.r.o., IČ: 019 99 371, se sídlem Malátova 2344/12, 612 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 79978.

II. Předmět převodu

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1854/1 o výměře 239 m², jehož součástí je stavba č.p. 708, stavba technického vybavení, to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 1511, pro k.ú. Bohunice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „předmět převodu“).

2. Prodávající prohlašuje, že v nemovitosti specifikované v odstavci 1 tohoto článku se nachází technologie – regulační uzel, který slouží pro dodávku tepla do objektu Uzbecká 7.
3. Prodávající a kupující se dohodli, že předmětem převodu není regulační uzel specifikovaný v odstavci 2 tohoto článku. Vlastníkem tohoto regulačního uzlu zůstává prodávající. Předmětem převodu nejsou ani tepelné rozvody, které slouží pro rozvod tepla.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává a převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 této kupní smlouvy.
2. Kupující předmět převodu specifikovaný v čl. II odst. 1 této kupní smlouvy, ve stavu, v jakém se nachází, kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout potřebné úsilí a součinnost k naplnění účelu této kupní smlouvy a nečinit žádné kroky jdoucí proti tomuto účelu. Smluvní strany jsou povinny vykládat veškerá ustanovení této kupní smlouvy tak, aby byl naplněn účel této kupní smlouvy.
2. Smluvní strany tímto prohlašují, že jsou oprávněny tuto kupní smlouvu uzavřít, že jim není známo, že by uzavřením této kupní smlouvy došlo k jakémukoliv porušení zákonných předpisů či jiných norem. Současně si jsou smluvní strany vědomy veškerých následků, tj. práv a povinností, plynoucích pro ně z této kupní smlouvy a prohlašují, že jsou schopny jim řádně a včas dostát. Uzavřením této kupní smlouvy tak smluvním stranám vznikají platná a vymahatelná práva a povinnosti.
3. Prodávající prohlašuje, že jako výlučný vlastník je oprávněn předmět převodu zcizovat nebo s ním jinak nakládat.

V. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně v celkové výši 7.350.000,- Kč (slovy: sedmmilionůtřístapadesát tisíc korun českých), která byla kupujícím uhrazena dle odstavce 2 a 3 tohoto článku.
2. Kupující složil dne 5. 1. 2022 zálohu na úhradu kupní ceny nemovitosti ve výši 450.000,- Kč na bankovní účet prodávajícího č.ú. 194424126/0300. Smluvní strany se dohodly, že tato záloha se započítává na kupní cenu nemovitosti.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši 6.900.000,- Kč kupující uhradil před podpisem této kupní smlouvy na bankovní účet prodávajícího č.ú. 32606621/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

VI. Odevzdání předmětu převodu

1. Prodávající se zavazuje odevzdat předmět převodu kupujícímu nejpozději do 14 kalendářních dnů po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této kupní smlouvy.
2. Pro případ, že se smluvní strany nesejdou a předmět převodu si nepředají dle výše uvedeného, má se za to, že předmět převodu byl prodávajícím odevzdán kupujícímu a kupující převzat 15. dnem ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Prodávající je povinen společně s odevzdáním předmětu převodu předat kupujícímu veškeré podklady, které se týkají předmětu převodu a kterými prodávající disponuje, a současně upozornit na veškeré podstatné informace týkající se užívání předmětu převodu.
4. Okamžikem odevzdání předmětu převodu kupujícímu přecházejí veškerá užívací práva a nebezpečí škody k předmětu převodu na kupujícího. Stejně tak nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem odevzdání předmětu převodu kupujícímu.
5. O odevzdání a převzetí předmětu převodu strany sepíší a oboustranně podepíší zápis, v němž budou zapsány stavy měřidel energií, počty předaných klíčů apod. Prodávající předá kupujícímu rovněž veškerou dostupnou stavebně technickou dokumentaci týkající se předmětu převodu. Prodávající poskytne nezbytnou součinnost při přepisu energií apod. na kupujícího.
6. Kupující je povinen ode dne převzetí předmětu převodu platit veškeré úhrady s jeho užíváním spojené. Do dne odevzdání a převzetí platí veškeré úhrady s užíváním předmětu převodu spojené strana prodávající.

VII. Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že mu je znám faktický i právní stav předmětu převodu ke dni uzavření této kupní smlouvy, že měl možnost se s ním seznámit a také se s ním seznámil.
2. Kupující prohlašuje, že nabývá předmět převodu specifikovaný v čl. II této kupní smlouvy, a to s vědomím, že technologie regulačního uzlu není předmětem převodu.

VIII. Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné závazky a práva ve prospěch třetích osob.
2. Prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této kupní smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob k předmětu převodu žádná práva a ani jinak předmět převodu nezatíží, zejména jej nezcizí, neomezí nikterak své vlastnické právo, nezřídí nájem a ani nezhorší faktický či právní stav předmětu převodu.
3. V případě, že se některé z prohlášení prodávajícího ukáže být nepravdivé nebo prodávající nesplní řádně a včas své povinnosti dle této kupní smlouvy, vzniká kupujícímu právo odstoupit od této kupní smlouvy s účinky od počátku a současně nárok na náhradu škody v plné výši. Prodávající je v takovém případě povinen vrátit již uhrazenou kupní cenu kupujícímu do 10 dnů ode dne právních účinků odstoupení, kdy odstoupením od této kupní smlouvy se tato povinnost prodávajícího neruší.
4. Prodávající prohlašuje a svým podpisem této kupní smlouvy stvrzuje, že při podpisu této kupní smlouvy předal kupujícímu tzv. průkaz energetické náročnosti budovy, jak vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Kupující svým podpisem této kupní smlouvy předání průkazu energetické náročnosti budovy stvrzuje.

ČÁST 2 – SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

I. Úvodní ustanovení

1. Povinný prohlašuje, že na základě této smlouvy nabude vlastnické právo k pozemku p.č. 1854/1 o výměře 239 m², jehož součástí je stavba č.p. 708, stavba technického vybavení,

zapsaného na LV č. 1511, pro k.ú. Bohunice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „nemovitost“).

2. Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem zařízení regulačního uzlu, který je umístěn ve výše uvedené nemovitosti (dále jen „technické zařízení“). Půdorys se zakreslením umístění technického zařízení je přílohou č. 1 této smlouvy.

II. Předmět služebnosti

1. Povinný zřizuje touto smlouvou o zřízení služebnosti ve prospěch oprávněného jako vlastníka technických zařízení služebnost dle ust. § 1257 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, k nemovitosti v rozsahu vymezeném touto smlouvou.
2. Služebnost specifikovaná v čl. II odst. 1 této smlouvy o zřízení služebnosti spočívá zejména v oprávnění:
 - umístit, mít, provozovat a udržovat technické zařízení v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy o zřízení služebnosti, konkrétně v prostorech vyznačených v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy,
 - zajišťovat odstraňování poruch na technickém zařízení,
 - provádět na technickém zařízení úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti,
 - vstupovat do budovy za účelem umístění, provozu, údržby a oprav technického zařízení po nezbytně nutnou dobu a v nutném rozsahu.

III. Práva a povinnosti

1. Oprávněný právo služebnosti dle čl. II této smlouvy o zřízení služebnosti přijímá a povinný se zavazuje toto právo trpět a umožnit oprávněnému výkon jeho práv.
2. Oprávněný se zavazuje při výkonu svých práv dle této smlouvy o zřízení služebnosti co nejvíce šetřit práva povinného.
3. Povinný je povinen umožnit oprávněnému za účelem výkonu oprávnění uvedených v čl. II odst. 1 této smlouvy o zřízení služebnosti vstup do budovy specifikovaného v čl. I smlouvy o zřízení služebnosti a přístup k technickému zařízení i bez předchozího projednání, a to v kteroukoliv denní i noční dobu.
4. Oprávněný se zavazuje hradit náklady spojené s údržbou prostor, ve kterých je technické zařízení umístěno. V případě vzniku škody na nemovitosti při činnosti oprávněného dle této smlouvy o zřízení služebnosti je oprávněný povinen nahradit povinnému škodu dle obecně závazných právních předpisů účinných v době vzniku škody.
5. Povinný se zavazuje, že nebude zřizovat žádné překážky ani jinak bránit oprávněnému ve výkonu jeho práv dle této smlouvy. Povinný se dále zavazuje udržovat budovu v odpovídajícím stavu tak, aby nedošlo k ohrožení technických zařízení.
6. Náklady na zachování a opravy budovy nese povinný.

IV. Náhrada za zřízení služebnosti

1. Služebnost se zřizuje úplatně, a to za jednorázovou náhradu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) bez DPH.
2. Jednorázová náhrada za zřízení služebnosti bude oprávněným uhrazena povinnému na základě faktury – daňového dokladu vystavené povinným se splatností 21 dnů od jejího

doručení oprávněnému. Faktura – daňový doklad bude povinným vystavena nejdříve ke dni, kdy mu bylo doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu služebnosti do katastru nemovitostí.

3. V případě prodlení se zaplacením jednorázové náhrady za zřízení služebnosti oproti dohodnutému termínu zaplatí oprávněný na účet povinného úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

V. Doba trvání a přechod práv a povinností z této smlouvy

1. Právo služebnosti dle čl. II dle smlouvy o zřízení služebnosti se zřizuje na dobu neurčitou a zaniká v případech stanovených zákonem.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.

ČÁST 3 – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

1. Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti nabývají platnosti ke dni, kdy bude připojen poslední úředně ověřený podpis jednoho z účastníků smlouvy.
2. Kupující nabude vlastnické právo k nemovitosti dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, když účinky vkladu vznikají ke dni podání návrhu na vklad.
3. Návrh na vklad vlastnického práva a práva služebnosti podá u příslušného katastrálního úřadu prodávající.
4. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu v souvislosti s podáním návrhu na vklad vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí potřebnou součinnost.
5. Kupující tímto uděluje prodávajícímu plnou moc k podání návrhu na vklad vlastnického práva a práva služebnosti do katastru nemovitostí a ke všem dalším úkonům spojeným s katastrálním řízením. Proávající tuto plnou moc přijímá.
6. Tato smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech. Po jednom vyhotovení obdrží prodávající a kupující a jedno vyhotovení se připojí k návrhu na vklad na katastrální úřad.
7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, neúčinným či nevymahatelným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení za ustanovení jiné, které odpovídá účelu této smlouvy a účelu ustanovení neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému.
8. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Půdorys se zakreslením umístění technických zařízení

V Brně dne

Prodávající:

Kupující:

.....
RNDr. Jiří Herman, Ph.D.
předseda představenstva

.....
Michal Zelinka
jednatel

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel
a člen představenstva