



Kupní smlouva na prodej nemovité věci

uzavřená mezi společnostmi Plzeňská teplárenská, a.s. a PRIMA
CHLAZENÍ s.r.o.

číslo smlouvy: 02022/0262

Kupní smlouva na prodej nemovité věci

Plzeňská teplárenská, a.s.

IČO: 497 90 480

se sídlem Plzeň, Doubravecká 2760/1, Východní Předměstí, PSČ 301 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 392

zastoupená Romanem Jurečkem, předsedou představenstva a Mgr. Petrem Sekaninou, místopředsedou představenstva

na straně jedné jako prodávající (dále jen „**prodávající**“)

a

(na straně druhé jako „**kupující**“)

PRIMA CHLAZENÍ s.r.o.

IČO: 29115485

se sídlem v Plzni, alej Svobody 727/37, PSČ 32300

společnost zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 25939

zastoupená jednatelem Tomášem Stejskalem a jednatelem Radkem Martínkem

a

Varga & Partners advokátní kancelář s.r.o.

se sídlem v Plzni, Vnitřní město, Zbrojnická 229/1, PSČ: 301 00

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 28847

zastoupena jednatelem JUDr. Robertem Vargou

IČO: 019 43 367

(dále také jako „**schovatel**“)

společně jako „**smluvní strany**“

výše uvedené smluvní strany uzavírají ve smyslu ust. § 2128 a násl. občanského zákoníku tuto

Kupní smlouvu na prodej nemovité věci
(dále jen „**smlouva**“)

I. Preambule

Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z LV č. 8966 pro k. ú. Plzeň [721981], obec Plzeň, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku p. č.11319/143 o výměře 197 m², jehož součástí je stavba – budova č.p.1185, tech. vyb., vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město na LV č. 8966.

II. Předmět kupní smlouvy

Touto smlouvou převádí prodávající na kupujícího vlastnické právo k nemovitosti, a to pozemku p. č.11319/143 o výměře 197 m², jehož součástí je stavba – budova č.p. 1185, tech. vyb., vše v katastrálním území Plzeň [721981], obec Plzeň, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, zapsáno na LV č. 8966, (dále jen jako „**Předmět převodu**“), a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a kupující Předmět převodu dle této smlouvy kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ni zaplatit kupní cenu níže specifikovanou.

III. Kupní cena

1. Smluvní strany ve shodě konstatují, že kupní cena za Předmět převodu činí 1 740 000,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion sedm set čtyřicet tisíc korun českých); (dále jen jako „**kupní cena**“), přičemž kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 1900-045/22 ze dne 28.4.2022, vypracovaného soudním znalcem Ing. Ivanem Čiperou.
2. Kupní cena je osvobozena od DPH. Smluvní strany ujednávají, že takto ujednaná kupní cena je cenou bez dalšího konečnou.

IV. Způsob úhrady kupní ceny

1. Kupní cena specifikovaná v čl. III. této smlouvy bude zaplacená prodávajícímu způsobem níže v této smlouvě specifikovaným, a to prostřednictvím níže ujednané úschovy s tím, že kupující je povinen složit celou kupní cenu k rukám schovatele, a to společnosti Varga & Partners advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Zbrojnická 1, 301 00 Plzeň, IČ 01943367 (dále jen jako „**schovatel**“), na základě smlouvy o úschově uzavírané současně s touto smlouvou (dále jen „**smlouva o úschově**“), níže specifikovaným způsobem:
 - a. celou dohodnutou kupní cenu ve výši 1 740 000,-Kč bez DPH (slovy: jeden milion sedm set čtyřicet tisíc korun českých) složí kupující bezhotovostním převodem na účet schovatele č. ú.: 262 925 791 / 0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s., pod VS: 7522, a to nejpozději ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
 - b. Podmínka řádného složení kupní ceny do úschovy dle čl. IV. odst. 1 písm. a) této smlouvy ve stanovené lhůtě, je odkládací podmínkou účinnosti této smlouvy ve smyslu ust. § 548 odst. 2 občanského zákoníku.
 - c. Pokud ve stanovené lhůtě bude kupujícím dohodnutá kupní cena uhrazena na účet schovatele, je schovatel v souladu se smlouvou o úschově povinen neprodleně vystavit kupujícímu a prodávajícímu, jakož i příslušnému katastrálnímu úřadu, kvitanci o tom, že kupní cena ve výši 1 740 000,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion sedm set čtyřicet tisíc korun českých) byla připsána na účet úschovy, a to v souladu s čl. IV. odstavec 1. písm. a) této kupní smlouvy.
 - d. Pokud ve stanovené lhůtě nebude kupujícím dohodnutá kupní cena 1 740 000,- Kč bez DPH (slovy: jeden milion sedm set čtyřicet tisíc korun českých) uhrazena na účet schovatele, má prodávající právo jednostranně písemně od této smlouvy odstoupit.
 - e. Schovatel dle k tomu uzavřené smlouvy o úschově vyplatí kupní cenu prodávajícímu, nastane-li odkládací podmínka dle ust. čl. IV. odst. 1 písm. b) této smlouvy, do 5 pracovních dnů po tom, co mu bude kteroukoliv ze stran předložen originál listu vlastnictví, ze kterého se bude podávat, že kupující je na základě této smlouvy vlastníkem Předmětu převodu, nezatíženého žádným věcným právem, ani jinou právní

závadou, vyjma těch uvedených v čl. V. odst. 2 této smlouvy. Strany ujednávají, že schovatel je dle smlouvy o úschově povinen, pro případ, kdy tato smlouva nenabyde účinnosti do 65 dnů ode dne uzavření této smlouvy, nebo od ní bude odstoupeno dle ust. čl. IV. odst. 1 písm. d) věty poslední této smlouvy, nebo podle této smlouvy nebude zapsáno vlastnické právo do veřejného seznamu ve prospěch kupujícího nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, vyplatit kupní cenu na účet kupujícího, ze kterého byla na účet úschovy připsána, do 5ti pracovních dnů.

2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že kupní cena složená schovateli dle k tomu uzavřené smlouvy o úschově zůstává ve vlastnictví kupujícího, do dne, kdy nastanou skutečnosti opravňující schovatele vyplatit úschovu prodávajícímu.

V.

Prohlášení prodávajícího o neexistenci právních vad

1. Proávající prohlašuje, že se k Předmětu převodu dle této smlouvy neváží nájemní práva fyzických či právnických osob, ani jakákoliv jiná práva nebo závazky, která by jakýmkoli způsobem Předmět převodu dle této smlouvy zatěžovala, s výjimkou těch specifikovaných v čl. V. odst. 2 a VI. odst. 3 této smlouvy.
2. Proávající prohlašuje, že na základě smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti umístění a provozování předávací stanice tepla, která je uzavírána spolu s touto smlouvou, dojde ke vzniku služebnosti zatěžující Předmět převodu ve prospěch prodávajícího a k tíži kupujícího, a to s právními účinky ke dni zápisu vkladu předmětného práva do katastru nemovitostí, (dále také jako „**Smlouva o zřízení služebnosti**“).
3. Proávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy ve výpisu z LV č. 8966 pro k. ú. Plzeň [721981], obec Plzeň, není a ani po uzavření této smlouvy nebude (vyjma práv uvedených v čl. V. odst. 2 a VI. odst. 3 této smlouvy) k Předmětu převodu v části C zapsáno žádné omezení.
4. Proávající dále prohlašuje, že ve vztahu k Předmětu převodu či k právům k ní není vedeno žádné řízení, žádné spory, nejsou uplatňovány žádné nároky, a to ani neprocesně, mezi prodávajícím a jakoukoli třetí osobou, které by mohly ovlivnit právo prodávajícího nakládat s Předmětem převodu. Proávající dále prohlašuje, že Předmět převodu je v takovém faktickém stavu, který není v rozporu s jakýmkoli českými obecně závaznými právními předpisy, zejména regulující ochranu životního prostředí, zdraví a bezpečnost. Kupující prohlašuje, že bere na vědomí existenci zvýšené hlučnosti, vibrací, otřesů a vzniku možné vlhkosti při provozu technologie předávací stanice tepla, a s vědomím těchto objektivně existujících skutečností Předmětu převodu kupuje. Kupující bere na vědomí, že je povinen ke své tíži a na své náklady zajistit stavebně technické oddělení technologie předávací stanice tepla, která se v Předmětu převodu nachází, a to po předchozím odsouhlasení takového stavebně technického řešení ze strany prodávajícího.
5. V případě závad a poruch na budově, jež je součástí pozemku, blíže specifikovaného v čl. I a II této smlouvy, které mohou mít vliv na umístěnou technologii předávací stanice tepla v předmětné budově (rozbitá okna, zatékání vody, poškození vstupních dveří, poškození vrat apod.) se kupující zavazuje oznámit vlastníku technologie předávací stanice tepla tyto skutečnosti ve lhůtě do 24 hodin od zjištění. Větou předchozí strany mezi sebou toliko regulují lhůtu k podání zprávy o stavu budovy pro účely předávací stanice tepla ve vlastnictví prodávajícího, větou předchozí rozhodně není dotčeno právo kupujícího notifikovat případné vady Předmětu převodu ve lhůtách stanovených zákonem. V případě stavebních prací na budově, s jejichž záměrem kupující tuto smlouvu uzavírá, je kupující povinen předem informovat vlastníka technologie předávací stanice tepla (prodávajícího), a to ve lhůtě alespoň 30 dní před jejich zahájením s tím, že je kupující povinen

prodávajícímu předložit kompletní prováděcí projektovou dokumentaci zamýšlených úprav vč. harmonogramu prací a poskytnout nezbytnou součinnost pro zajištění technologie v průběhu stavebních prací, přičemž v daném případě se těmito pracemi rozumí realizace nástavby jednoho nadzemního podlaží s funkcí nebytového prostoru - kanceláře, včetně opravy pláště budovy a výměny oken a dveří (dále jen jako „**Stavební záměr**“). Kupující je dále povinen, během provádění realizace Stavebního záměru, na své náklady zajistit technologii předávací stanice tepla tak, aby nemohlo dojít k jejímu poškození prachem, vodou, materiálem, pohybem pracovníků a montážními pracemi.

Kupující se zavazuje získat stavební povolení k realizaci Stavebního záměru nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město; v případě porušení této povinnosti je prodávající oprávněn účtovat kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.-Kč za každý započatý den prodlení a je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit. Využije-li prodávající svého práva a odstoupí od smlouvy z důvodu nezískání stavebního povolení k realizaci Stavebního záměru ve stanovené lhůtě, bude kupujícímu vrácena pouze kupní cena, přičemž kupujícímu nenáleží žádná kompenzace za jakékoliv zhodnocení Předmětu převodu.

Kupující se zavazuje realizovat Stavební záměr nejpozději do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení k realizaci Stavebního záměru; v případě porušení této povinnosti je prodávající oprávněn účtovat kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.-Kč za každý započatý den prodlení a je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit. Využije-li prodávající svého práva a odstoupí od smlouvy z důvodu nerealizace Stavebního záměru ve stanovené lhůtě, bude kupujícímu vrácena pouze kupní cena, přičemž kupujícímu nenáleží žádná kompenzace za jakékoliv zhodnocení Předmětu převodu.

Uhrazením jakékoliv smluvní pokuty dle tohoto čl. V. odst. 5 smlouvy není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši.

5/4

V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 5.

6. Prodávající výslovně prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nebylo učiněno jednání, které by mohlo být prohlášeno vůči třetí osobě za právně neúčinné z důvodu zkrácení uspokojení vymahatelné pohledávky jakéhokoliv věřitele a k uzavření této smlouvy nedochází za okolností, ze kterých by bylo možné toto jednání za právně neúčinné prohlásit nebo jej prohlásit za neplatné.
7. Kupující se zavazuje, udržovat Předmět převodu v řádném a technicky způsobilém stavu, a to zejména, nikoliv však výlučně, z důvodu umístění předávací stanice tepla. Vyskytne-li se na Předmětu převodu závada, a to jakéhokoliv charakteru, je smluvní strana, která výskyt takové závady zjistí, povinna takovou závadu druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Kupující je povinen neprodleně zajistit odstranění takovéto závady. Bude-li zjištěná závada takového charakteru, který ohrožuje či může ohrozit bezporuchové fungování technologie předávací stanice tepla, která je ve vlastnictví prodávajícího, je takovou závadu kupující povinen odstranit neprodleně. Pokud se tak nestane, je prodávající oprávněn učinit příslušné stavebně technické práce za účelem zajištění technologie předávací stanice tepla tak, aby nemohlo dojít k jejímu poškození či poruše. Stane-li se tak, kupující ponese ke své tíži veškeré náklady spojené s odstraněním závady a zajištěním bezporuchového fungování technologie předávací stanice tepla. V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 7.

8. Kupující se zavazuje, že pro případ výměny vstupních dveří nebo vrat, tyto instalovat v takových rozměrech, aby vlastníku technologie předávací stanice tepla byla zajištěna možnost výměny technologie či technologických celků v souvislosti s opravami předávací stanice tepla. Smluvní strany si ujednávají, že tato povinnost je bez dalšího splněna, pokud případně nové vstupní výplně budou mít rozměry nejméně shodné se stávajícími rozměry vstupních výplní. V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 8.
9. Kupující se zavazuje zajistit pro případ výměny oken použití takového typu oken, aby bylo zajištěno přirozené odvětrávání prostoru předávací stanice tepla. V případě, že kupující dále převede vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu, zavazuje se takovou třetí osobu zavázat v rozsahu tohoto čl. V. odst. 9.
10. Smluvní strany dojednaly, že zjistí-li se, že jakékoli prohlášení prodávajícího uvedené v předchozích odstavcích tohoto článku smlouvy není pravdivé, má kupující právo od této smlouvy odstoupit, nebo pokud v souvislosti s takovým nepravdivým prohlášením vzniknou kupujícímu jakékoli náklady nebo peněžité závazky nebo jiný závazek k plnění, je prodávající povinen tyto náklady nebo peněžité závazky nebo peněžité ekvivalent jiného závazku kupujícímu uhradit, přičemž kupující je povinen prodávajícímu s dostatečným časovým předstihem předložit odůvodnění výše případného peněžitého nebo jiného takového závazku. Smluvní strany si sjednaly, že výše případného peněžitého nebo jiného závazku je limitována do výše kupní ceny Předmětu převodu dle této smlouvy.

VI. Stav Předmětu převodu

1. Kupující dále prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu převodu, a to v rozsahu, který umožňuje osobní prohlídka, kterou učinil. Kupující současně bere na vědomí svoji povinnost užívat či umožnit užívání Předmětu převodu třetím osobám způsobem, který nebude v rozporu s dobrými mravy, přičemž obě smluvní strany prohlašují, že dobrými mravy mají na mysli především soubor určitých společností vytvořených a uznávaných pravidel slušnosti, které vedou jedince k vzájemnému respektování se navzájem a nepoškozování obecných zájmů společností. 6/4
—
2. Předmět převodu bude kupujícímu předán nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu Plzeň – město o vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy nabude právní moci. Smluvní strany se současně zavazují, předat si stavy měřidel jednotlivých médií, a to ke dni předání Předmětu převodu formou předávacího protokolu. Nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu přechází na kupujícího dnem, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu Plzeň – město o vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy nabude právní moci.
3. Obě smluvní strany se dále dohodly, že zároveň s podpisem této smlouvy bude podepsána Smlouva o zřízení služebnosti, tedy smlouva o zřízení služebnosti umístění a provozování předávací stanice tepla, tedy dojde na Předmětu převodu ke vzniku služebnosti zatěžující Předmětu převodu, a to ve prospěch prodávajícího a k tíži kupujícího.

VII.

Náklady spojené s uzavřením smlouvy a návrhem na vklad

1. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí strana prodávající.
2. Náklady spojené s vypracováním této smlouvy a poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického uhradí strana prodávající.

VIII. Další ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé tuto smlouvu uzavřít, že nejsou v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění a že proti nim není vedeno exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí, které by omezovalo smluvní strany v dispozici s Předmětem převodu dle této smlouvy.
2. Věcně právní účinky této smlouvy nastanou až dnem právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí. Do této doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
3. Smluvní strany sjednaly, že návrh na zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí podá strana prodávající, a to ve lhůtě do pěti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude účinnosti, přičemž se zavazuje spolupracovat s kupujícím v potřebné míře tak, aby byly splněny veškeré požadavky Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město, nutné pro realizaci vkladu práva vlastnického ve prospěch kupujícího podle této smlouvy.
4. Pokud by z jakéhokoli důvodu došlo k přerušení řízení o vkladu vlastnického práva u katastrálního úřadu nebo k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva, zavazují se smluvní strany odstranit vzniklé závady a v případě potřeby podat nový návrh na vklad.
5. Smluvní strany potvrzují, že mezi sebou neuzavřely ve věci Předmětu převodu žádnou jinou smlouvu či nesjednaly výhradu nebo jiné právo, a to s výjimkou smlouvy specifikované v čl. V. bod 2. této smlouvy.

7/4

IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva je právním jednáním, které bylo z jejich strany učiněno svobodně, vážně, určitě a srozumitelně a s tímto také tuto smlouvu stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že prodávající je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na tuto smlouvu, v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr smluv“).
3. Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že tuto smlouvu uveřejní v Registru smluv pouze prodávající, a to nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy.

4. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabude až splněním odkládací podmínky účinnosti ve smyslu čl. IV. bod 1. písm. b) této smlouvy za předpokladu předchozího zveřejnění smlouvy v Registru smluv ve smyslu ZRS. V případě, že dojde ke splnění odkládací podmínky účinnosti ve smyslu čl. IV. bod 1. písm. b) této smlouvy ještě před samotným zveřejněním smlouvy v Registru smluv ve smyslu ZRS, nabývá tato smlouva účinnosti okamžikem jejího zveřejnění v Registru smluv ve smyslu ZRS.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech v jazyce českém, když jedna ze smluv je s úředně ověřenými podpisy účastníků. Prodávající a kupující obdrží každý po jednom (1) stejnopisu, z nichž žádný není s úředně ověřenými podpisy účastníků. Zbývající jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy účastníků bude po jejich podpisu použit prodávajícím pro účely řízení u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město.
6. Jakékoliv změny této smlouvy je možné činit pouze písemnou formou. Smluvní strany sjednaly, že v případě, kdy tato smlouva zanikne (a to z jakéhokoliv důvodu), zaniká bez dalšího i Smlouva o zřízení služebnosti.

V Plzni dne **22-06-2022**

V Plzni dne **28-06-2022**

Prodávající:



Plzeňská teplárenská, a.s.
Roman Jurečko
předseda představenstva

Kupující:



PRIMA CHLAZENÍ s.r.o.
Tomáš Stejskal
jednatel



Plzeňská teplárenská, a.s.
Mgr. Petr Sekanina
místopředseda představenstva



PRIMA CHLAZENÍ s.r.o.
Radek Martínek
jednatel