



MUBEX0106A0T 1750174

## KUPNÍ SMLOUVA

(uzavřená dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

### **Město Benešov**

se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov

IČ: 002 31 401

zastoupené starostou města Ing. Petrem Hostkem, MBA

na straně jedné jako prodávající  
(dále též „prodávající“)

a

### **ELTSEN a.s.**

se sídlem Benešov, Jana Nohy 1237, PSČ 25601

IČ : 629 57 104

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9991

zastoupena předsedou představenstva Ing. Jiřím Stibůrkem

na straně druhé jako kupující  
(dále též „kupující“)

(společně též „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na základě úplného a vzájemného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních následující

### **Kupní smlouvu** (dále též „kupní smlouva“)

#### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Proávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. 4316/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 22, jiná stavba, část obce Konopiště
- stavby bez č.p./č.e., garáž, nacházející se na pozemku jiného vlastníka par.č. 4317/2, část obce Konopiště

vše v katastrálním území Benešov u Prahy, obec Benešov, zapsáno na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Benešov pro katastrální území Benešov u Prahy, obec Benešov (dále jen "Nemovitosti").

2. Proávající dále prohlašuje, že je vlastníkem následujícího příslušenství Nemovitostí funkčně souvisejícího s Nemovitostmi :

- čistírnou odpadních vod na pozemku par.č. 4316/1
- jímky na pozemku par.č. 4316/7

- plynové přípojky na pozemku prodávajícího par.č. 4316/1 od zásobníků propanu k budově č.p. 22
- 4 ks plynových kotlů
- elektrické přípojky od trafostanice k budově č.p. 22 na pozemku prodávajícího par.č. 4316/1
- rozvodů elektřiny včetně rozvodových skříní
- vodovodní přípojky od studny k budově č.p. 22 na pozemku prodávajícího par.č. 4316/1 a 4316/3 a na pozemku jiného vlastníka par.č. 4317/1
- domácí vodárny včetně zásobníků na studenou a teplou vodu
- 2 ks bojlerů v umývárně
- kanalizační splaškové přípojky na pozemku prodávajícího par.č. 4316/1 vedené přes čistírnu odpadních vod až k potoku včetně lapolu
- kanalizační dešťové přípojky
- WC
- výlevky
- umyvadla a vodovodní baterie

dále jen "Příslušenství". Geometrický plán č. 4718-91/2016 vyhotovitele GEOREAL s.r.o., který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě, zakresluje umístění vodovodní přípojky pod písmenem A, kanalizační dešťové přípojky pod písmenem C a kanalizační splaškové přípojky pod písmenem D.

3. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu Nemovitosti a Příslušenství, a to včetně jejich součástí a příslušenství, do výlučného vlastnictví kupujícího a kupující Nemovitosti a Příslušenství za kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy do svého výlučného vlastnictví kupuje. Nemovitosti a Příslušenství budou dále v této smlouvě společně označovány také jako "Předmět koupě".

## II. Kupní cena

1. Prodávající prodává kupujícímu Předmět koupě za kupní cenu v čase a místě obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 4245-102/2016 ze dne 15.11.2016, který vypracoval znalec Ing. Ladislav Kubík, Panenské Břežany 163, Odolena Voda ve výši **12.950.000,- Kč** (slovy dvanáct milionů devět set padesát tisíc korun českých). Plnění je osvobozeno od DPH z důvodu, že pozemek tvoří funkční celek s budovou a slouží k hospodářským účelům.
2. Kupující Předmět koupě za sjednanou kupní cenu kupuje.
3. Kupující uhradí prodávajícímu kupní cenu na základě faktury vystavené prodávajícím se splatností 30 dnů. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím nejpozději do 5 pracovních dnů po uhrazení kupní ceny na účet prodávajícího. Nebude-li kupní cena zaplacená ve lhůtě splatnosti faktury, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
4. Kupující dále současně s kupní cenou uhradí prodávajícímu náklady převodu vlastnických práv dle této smlouvy, tj. poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí ve výši 1.000 Kč, který bude uhrazen při podpisu smlouvy, dále náklady na vyhotovení znaleckého posudku ve výši 26.065,- Kč + DPH.
5. Kupující bere na vědomí, že je v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí a je povinen tuto daň zaplatit.

## III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Kupující prohlašuje, že se zcela seznámil s faktickým i právním stavem Předmětu koupě za vynaložení odborné péče. Kupující se dále seznámil se znaleckým posudkem č. 4245-102/2016 ze dne 15.11.2016, který vypracoval znalec Ing. Ladislav Kubík, Panenské Břežany 163, Odolena Voda a se zprávou společnosti

MILOTA Kladno, spol. s r.o. o stavu objektu - budovy č.p. 22 a bere na vědomí skutečnosti ve znaleckém posudku a zprávě uvedené. Kupujícím je stav Předmětu koupě znám včetně následujících skutečností :

- Předmět koupě (všechny jeho součásti) je ve špatném technickém stavu a vyžaduje opravu či rekonstrukci, přičemž náklady na takovou opravu mohou významně převyšovat sjednanou kupní cenu
  - budova č.p. 22 nemá smluvně zajištěn přístup ke zdroji vody a ke dni podpisu této smlouvy ani ke kanalizaci a k rozvodné síti elektrické energie
  - některé součásti Příslušenství se nachází na pozemcích jiného vlastníka a není sjednáno žádné právo k takovému jejich umístění
2. Kupující v souladu s ustanovením §1916 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník výslovně prohlašuje, že se vzdává všech svých práv, která by mu náležely z případných vad stavby č.p. 22, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 4316/2 s výjimkou práv vzniklých z důvodu, že by k této stavbě nenabyl vlastnické právo.
  3. Kupující se zavazuje, že po dobu 10 let od podpisu této smlouvy bude Nemovitosti užívat výhradně pro provozování ubytovacích a stravovacích služeb. Kupující je však oprávněn Nemovitosti užívat i pro další služby vhodně doplňující poskytování ubytovacích a stravovacích služeb např. pro půjčování kol, obrazovou galerii. Kupující výslovně není oprávněn užívat Nemovitosti pro účely provozování hazardních her. V případě, že by kupující své povinnosti uvedené v tomto odstavci porušil, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že by kupující převáděl své vlastnické právo k Nemovitostem na jakoukoliv třetí osobu, je povinen takovou osobu zavázat ke stejnému způsobu užívání pro provozování ubytovacích a stravovacích služeb. V případě, že kupující tuto svou povinnost poruší nebo že se prodávající z jakéhokoli jiného důvodu na straně kupujícího nebude moci dosáhnout zrušení této smlouvy v případě užívání Nemovitostí v rozporu s ustanovením tohoto odstavce, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.500.000,- Kč. Smluvní strany výslovně ujednávají, že na toto ujednání se nepoužije ustanovení §2157 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
  4. Oba účastníci této smlouvy prohlašují, že nejsou omezeni v možnosti tuto smlouvu uzavřít, že proti nim není vedeno žádné exekuční, insolvenční nebo jiné řízení, které by mělo vliv na jejich možnost uzavřít tuto smlouvu.

#### IV.

#### Předání a převzetí předmětu koupě

1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu předmět koupě a kupující se jej zavazuje převzít nejpozději do 5 pracovních dní ode dne zaplacení kupní ceny.
2. O předání a převzetí bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nedojde-li v uvedené lhůtě k protokolárnímu předání předmětu koupě, považuje se marným uplynutím této lhůty předmět koupě za předaný.

#### V.

#### Návrh na vklad

1. Prodávající a kupující se zavazují podepsat při uzavření této smlouvy návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Tento návrh bude podán prodávajícím příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 pracovních dní po zaplacení kupní ceny.
2. Náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.
3. Do doby povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány, tj. jsou povinny zdržet se veškerého jednání, které by mohlo zmařit naplnění účelu této smlouvy, zejména se prodávající zavazuje, že nezřídí ve prospěch třetích osob žádná práva k předmětu koupě, ani jinak předmět koupě nezatíží.

4. Prodávající i kupující jsou povinni vyvinout veškeré úsilí a poskytnout potřebnou součinnost katastrálnímu úřadu, aby k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy došlo v co nejkratší době.
5. V případě, že by katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy nebo řízení zastavil, anebo pokud by takové rozhodnutí hrozilo, podniknou strany ve vzájemné součinnosti všechny kroky k odstranění překážek bránících vkladu, případně i uzavřou novou kupní smlouvu, obchodně a podmínkami odpovídající této smlouvě, která bude zohledňovat požadavky katastrálního úřadu tak, aby došlo k dosažení povolení vkladu. Všechny tyto kroky včetně podání nového návrhu na vklad (bude-li třeba) učiní strany bezodkladně, nejpozději do 15 dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu.

## VI. Další ujednání

1. Prodávající jedná s vlastníkem pozemku parc. č. 4317/2 v katastrálním území Benešov u Prahy – s Lesy ČR s.p. o jeho odkoupení. Prodávající se zavazuje vyvinout potřebné úsilí, aby tento pozemek od jeho vlastníka - Lesů ČR s.p. odkoupil. Prodávající se zavazuje, že tento pozemek prodá kupujícímu, a to 60 dnů ode dne, kdy se dozví, že se stal jejím vlastníkem, a to za shodnou kupní cenu, za kterou jej koupil. Kupující se zavazuje, že uhradí prodávajícímu všechny náklady spojené s uvedeným převodem vlastnictví k pozemku parc. č. 4317/2.
2. Prodávající nechal vypracovat geometrický plán č. 4718-91/2016 vyhotovitele GEOREAL s.r.o., který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě, a geometrický plán č. 4755 -91/2016 vyhotovitele GEOREAL s.r.o., který tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě (dále jen „geometrické plány“).
3. Prodávající jako osoba povinná a kupující jako osoba oprávněná se zavazují nejpozději do 60 dnů od potvrzení geometrických plánů katastrálním úřadem uzavřít smlouvu o zřízení služebností, na základě které bude sjednáno:
  - a) *Osoba povinná je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 4316/1, 4316/3 a 4295/1 a dále mostku pro pěší mezi pozemky parc. č. 4316/1, a 4295/1 v katastrálním území Benešov u Prahy (dále též „služebné nemovitosti“).*
  - b) *Osoba oprávněná je vlastníkem pozemku parc. č. 4316/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 22, jiná stavba, část obce Konopiště, katastrální území Benešov u Prahy (dále též „panující nemovitosti“).*
  - c) *Strana povinná, jako vlastník služebných pozemků parc. č. 4316/1, 4316/3 v katastrálním území Benešov u Prahy, zřídí na neomezenou dobu ve prospěch panujících nemovitostí a tím ve prospěch strany oprávněné, jako vlastníka panujících nemovitostí, jakož i každého dalšího vlastníka panujících nemovitostí, věcné břemeno – **služebnost inženýrské sítě** kanalizačního vedení, jež spočívá v právu jejího umístění, provozování, provádění jejich úprav, oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace za účelem zlepšení její výkonnosti, jakož i vstupu a vjezdu na služebnou nemovitost, a to i pro smluvní partnery strany oprávněné, kteří pro ni budou vykonávat tyto činnosti (dále jen „služebnost inženýrských sítí“). Služebnost inženýrských sítí se zřídí v rozsahu vymezeném šrafovaným geometrickým plánem č. 4718-91/2016 vyhotovitele GEOREAL s.r.o., který tvoří nedílnou součást této smlouvy, a to ve vztahu k vedení dešťové kanalizace pod písmenem „C“ a ve vztahu k vedení splaškové kanalizace včetně umístění lapolu a čističky odpadních vod pod písmenem „D“.*
  - d) *Strana povinná zřídí k tíži kteréhokoliv vlastníka služebných pozemků parc. č. 4316/1 a 4295/1, a mostku pro pěší přes potok mezi pozemkem parc. č. 4316/1 a 4295/1, který se klene přes pozemek 4333/9, vše v katastrálním území Benešov u Prahy, ve prospěch oprávněné ze služebnosti a kteréhokoliv dalšího vlastníka panujících nemovitostí **služebnost stezky**, spočívající v právu chůze po služebných nemovitostech, a v právu dopravovat se po služebné nemovitosti lidskou silou, a právu, aby po služebných nemovitostech přicházeli jiní k oprávněné ze služebnosti, odcházeli od ní nebo se lidskou silou po služebné nemovitosti dopravovali, a to bez dalších omezení a v kteroukoliv dobu.*

Služebnost stezky dle předchozí věty se zřídí v rozsahu vymezeném vyšrafováním v geometrickém plánu č. 4755-91/2016 vyhotovitele GEOREAL s.r.o., který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

- e) Strana povinná zřídí k tíži kteréhokoliv vlastníka služebného pozemku parc. č. 4316/3, v katastrálním území Benešov u Prahy, ve prospěch oprávněné ze služebnosti a kteréhokoliv dalšího vlastníka panujících nemovitostí **služebnost stezky a cesty**, spočívající v právu chůze po celé služebné nemovitosti, a v právu dopravovat se po služebné nemovitosti lidskou silou, a právu, aby po služebné nemovitosti přicházeli jiní k oprávněné ze služebnosti, odcházeli od ní nebo se lidskou silou po služebné nemovitosti dopravovali, a spočívající v právu jezdit přes celou služebnou nemovitost jakýmkoli vozidly, osobními i nákladními, bez dalších omezení a v kteroukoliv dobu.
- f) Oprávněná ze služebnosti, jako vlastník panujících nemovitostí, takto zřízené služebnosti přijímá, a povinná ze služebnosti, jako vlastník služebných nemovitostí, se zavazuje tato práva strpět a umožnit oprávněné ze služebnosti nerušený výkon těchto práv.
- g) Služebnost se zřizuje bezúplatně a vzniká dnem jejího vkladu do katastru nemovitostí.
4. Kupující je oprávněn nechat vypracovat geometrický plán, kterým bude vymezeno v pozemcích prodávajícího vedení elektřiny dle stavu ke dni podpisu této smlouvy. Prodávající jako osoba povinná a kupující jako osoba oprávněná se zavazují nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy bude prodávající doručen geometrický plán, kterým bude vymezeno v pozemcích prodávajícího vedení elektřiny v nezbytném rozsahu, uzavřít smlouvu o zřízení služebností, na základě které bude sjednáno, že strana povinná zřídí na neomezenou dobu ve prospěch panujících nemovitostí a tím ve prospěch strany oprávněné, jako vlastníka panujících nemovitostí, jakož i každého dalšího vlastníka panujících nemovitostí, věcné břemeno – **služebnost inženýrské sítě** vedení elektřiny, jež spočívá v právu jejího umístění, provozování, provádění jejích úprav, oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace za účelem zlepšení její výkonnosti, jakož i vstupu a vjezdu na služebnou nemovitost, a to i pro smluvní partnery strany oprávněné, kteří pro ni budou vykonávat tyto činnosti. Ustanovení odstavce 3, písm. a), b), f a g) tohoto článku se použije obdobně.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Prodej Předmětu koupě byl schválen usnesením Zastupitelstva města Benešov č. 446-21/2017/ZM ze dne 22. března 2017. Záměr prodeje byl v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) zveřejněn na úřední desce dne 19. prosince 2016, sejmuto dne 31. ledna 2017.
2. Kupující souhlasí s tím, aby byla tato smlouva uveřejněna postupem dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, s tím, že souhlasí se zpracováním a se zveřejněním svých ve smlouvě uvedených identifikačních údajů v registru smluv.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž prodávající obdrží dva stejnopisy, kupující jeden stejnopis a jeden stejnopis bude použit pro účely řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo neúčinné nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
5. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků, přičemž jinou než písemnou formu změn a dodatků strany výslovně vylučují.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni podpisu smluvními stranami.
7. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany, popř. třetích osob. Smlouva byla uzavřena vážně a smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly.

8. Smluvní strany prohlašují, že veškerá ustanovení této smlouvy považují za rozhodující, že se na jednotlivých ustanoveních této smlouvy dohodly jasně a určitě tak, aby z tohoto důvodu mezi nimi nedocházelo ke sporům.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu v celém rozsahu rozumí a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem pod ni připojují své podpisy.

V Benešově dne 02-05-2017

.....  
**Ing. Petr Hostek, MBA**  
starosta  
Město Benešov



.....  
**Ing. Jiří Stibůrek**  
předseda představenstva  
ELTSEN a.s.