



Kupní smlouva
o převodu vlastnictví nemovitých věcí
podle ust. § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Statutární město Kladno

IČ 002 34 516 DIČ CZ00234516

se sídlem Kladno, náměstí starosty Pavla 44, PSČ 272 52

zastoupeno Jiřím Chvojkou, statutárním náměstkem primátora

(dále jen „prodávající“)

a

Obchodní firma: NOVO media s.r.o.

Sídlo: Kladno, Dr. Vrbenského 31, PSČ 27201

IČ: 25147528 DIČ: CZ25147528

Spisová značka: C 53572 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená jednatelem JUDr. Františkem Hrudkou a Ing. Bořkem Bierhanzlem

(dále jen „kupující“)

uzavřeli níže uvedené dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví nemovitých věcí:

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:
 - pozemku parc. č. 3358/2, ostatní plocha, jiná plocha,v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na LV č. 10001 (dále také jen „**předmětná nemovitost**“, popř. „**pozemek**“).
2. Smluvní strany mají v úmyslu za podmínek sjednaných v této smlouvě převést vlastnické právo k předmětné nemovitosti z prodávajícího na kupujícího.

II.
Předmět smlouvy

Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmětnou nemovitost, která je předmětem koupě podle čl. I této smlouvy, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že předmětnou nemovitost převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

III.
Kupní cena

1. Smluvní strany sjednaly za prodej předmětné nemovitosti popsané v čl. I odst. 1 této smlouvy kupní cenu ve výši:

25.858.800,00 Kč plus DPH 21 % ve výši 5.430.348,00 Kč

Celkem tedy částku ve výši 31.289.148,00 Kč

(slovy: třicetjedenmilion dvěstěosmdesátdevět tisíc jednostočtyřicet osm korun českých).

2. Kupní cena za prodej předmětné nemovitosti byla sjednána na základě písemné nabídky kupujícího doručené prodávajícímu a podle rozhodnutí zastupitelstva prodávajícího ze dne 22.9.2021.
3. Smluvní strany se dohodly tak, že kupující zaplatí celou kupní cenu na účet prodávajícího č.ú. 19-729141/0100 vedený u Komerční banky, variabilní symbol 1410024639 z vlastních prostředků do 4 měsíců od podpisu smlouvy posledním z účastníků.
4. Zaplacení kupní ceny je podmínkou pro podání návrhu na provedení vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
5. K návrhu na vklad bude přiloženo potvrzení prodávajícího o zaplacení kupní ceny, jinak nelze vklad provést.

IV.
Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že se kupující s aktuálním stavem předmětné nemovitosti seznámil a v tom stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, ji se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje.
2. Případný rozdíl ve výměře pozemku nemá vliv na sjednanou kupní cenu.
3. Proávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti nevázou ke dni podpisu této kupní smlouvy žádná jiná práva třetích osob, než jaká ke dni podpisu kupní smlouvy plynou z katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že k formálnímu předání předmětné nemovitosti dojde do 14 pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
5. O předání a převzetí předmětné nemovitosti bude pořízen písemný protokol.

V.
Sjednané podmínky prodeje

Kupující se v souladu s podmínkami uvedenými v usnesení Zastupitelstva města Kladna ze dne 22.9.2021 a v Oznamovateli č. 40/2020 a jeho příloze (zveřejněný záměr prodat nemovitou věc) zavazuje, že zcela a včas splní závazky, které potvrzuje touto smlouvou, a to :

- 1) na předmětu koupě provést na svůj náklad a na své nebezpečí výstavbu Stavby (dále jen „Stavba“) o maximální výšce 16 + 8 podlaží (atika nebo hlavní římsa s možností technologických zařízení, vyhlídkové plošiny atd. nad rámec limitního počtu podlaží) podle grafické studie;
- 2) na svůj náklad provést veškeré projektové a inženýrské práce, uhradit veškeré správní poplatky a zajistit i nezbytné souhlasy a povolení;
- 3) na svůj náklad provést geologický průzkum;
- 4) při zhotovení všech částí projektové dokumentace Stavby spolupracovat s architektem, který má reference z projektování obdobných výškových budov;
- 5) obstarat pravomocné stavební povolení pro výstavbu Stavby nejpozději do 48 měsíců od uzavření kupní smlouvy;
- 6) zahájit výstavbu Stavby nejpozději do 60 měsíců od právní moci stavebního povolení povolujícího výstavbu Stavby;
- 7) dokončit výstavbu Stavby nejpozději do 60 měsíců od zahájení stavby;
- 8) do nabytí právní moci stavebního povolení nepřevést bez písemného souhlasu prodávajícího vlastnické právo k pozemku do vlastnictví jiné osoby s tím, že k neudělení takového souhlasu musí mít prodávající vysvětlitelný a relevantní důvod;
- 9) spolu s výstavbou Stavby vybudovat v ulici Americká na svůj náklad mimoúrovňové křížení pro pěší a cyklisty podle studie;
- 10) do tří (3) měsíců po dokončení výstavby Stavby umožnit přístup veřejnosti na střechu budovy nebo do posledního patra objektu a nabídnout prodávajícímu k části veřejně přístupných prostor Stavby o celkové ploše 150 m² možnost uzavřít nájemní smlouvu za podmínek v místě a čase obvyklých na dobu určitou, maximálně na dobu 5 let. Pakliže Prodávající nevyužije ve lhůtě 6 měsíců od předložení nabídky tohoto práva a nesdělí výslovně písemně Kupujícímu, že práva využívá, toto právo bez dalšího zaniká a Prodávající není oprávněn již dále požadovat naplnění této povinnosti v budoucnu po Kupujícím;
- 11) vždy do 60 dnů od vzniku takové skutečnosti informovat písemně prodávajícího o nabytí právní moci územního rozhodnutí, stavebního povolení, o zahájení výstavby, o dokončení stavby a na žádost prodávajícího i o dalších podstatných skutečnostech týkajících se přípravy a provádění stavby;
- 12) dodržet podmínky Územní studie ÚS6b;
- 13) nejpozději do 12 měsíců od uzavření této smlouvy předložit prodávajícímu ke schválení ideovou studii výškové budovy na převáděné nemovité věci

VI. Odstoupení od smlouvy

Smluvní strany se výslovně dohodly, že prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit v případě, že:

- (a) kupující nezíská pravomocné stavební povolení pro výstavbu Stavby do 48 měsíců od uzavření kupní smlouvy,
- (b) kupující nezahájí výstavbu Stavby do 60 měsíců od právní moci stavebního povolení povolujícího výstavbu Stavby,
- (c) kupující nedokončí výstavbu Stavby nejpozději do 60 měsíců od zahájení stavby,
- (d) kupující převede po dobu výstavby Stavby bez písemného souhlasu města Kladna předmět koupě do vlastnictví jiné osoby,
- (e) kupující nevybuduje v ulici Americká mimoúrovňové křížení pro pěší a cyklisty,
- (f) kupující neposkytne prodávajícímu k pronájmu části veřejně přístupných prostor Stavby o celkové ploše 150 m² za podmínek v místě a čase obvyklých na dobu určitou, maximálně na dobu 5 let nejpozději ve lhůtě 3 měsíců od dokončení výstavby.

VII.

Smluvní pokuty

Kupující se tímto zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu, a to:

- 1) ve výši 10.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s úhradou kupní ceny ve lhůtě do 4 měsíců od podpisu kupní smlouvy posledním z účastníků;
- 2) ve výši 10.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s obstaráním pravomocného stavebního povolení pro výstavbu Stavby nejpozději do 48 měsíců od uzavření kupní smlouvy, nebo se zahájením výstavby Stavby nejpozději do 60 měsíců od právní moci stavebního povolení povolujícího výstavbu Stavby nebo s dokončením výstavby Stavby nejpozději do 60 měsíců od zahájení stavby;
- 3) ve výši 10.000.000,- Kč pro případ, že kupující převede do právní moci vydaného stavebního povolení Stavby bez písemného souhlasu města Kladna předmět koupě do vlastnictví jiné osoby.

Vedle toho se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu náhradu škody, která vznikne prodávajícímu v důsledku porušení povinností kupujícího vyplývajících z kupní smlouvy nebo ze zákona s tím, že strany sjednávají limitaci vzniklé škody na maximální částku ve výši 2.000.000,- Kč.

VIII.

Zřízení předkupního práva a práva zpětné koupě

A. Zřízení předkupního práva

Kupující jako povinný z předkupního práva touto smlouvou bezplatně zřizuje ve prospěch prodávajícího jako předkupníka k předmětné nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy předkupní právo věčné dle ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2012, Občanský zákoník, v platném znění a prodávající toto věčné právo přijímá. Předkupní právo se tedy vztahuje k předmětné nemovitosti blíže specifikované v čl. I. odst. 1 smlouvy a zřizuje se pro případ jakéhokoli jejího budoucího zcizení. Smluvní strany výslovně sjednávají, že předkupní právo je zřizováno jako právo věčné a prodávající jako předkupník toto věčné právo přijímá. Povinný se zavazuje při jakémkoli převodu nemovité věci nabídnout nejprve předkupníkovi nabytí vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Prodávající a kupující se dohodli, že předkupní právo zaniká po nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění Stavby popsané v čl. V této smlouvy. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podepíší obě smluvní strany.

B. Zřízení věcného práva zpětné koupě

Smluvní strany touto smlouvou sjednávají věcné právo zpětné koupě předmětné nemovitosti ve prospěch prodávajícího na dobu 54 měsíců od uzavření této smlouvy za celkovou kupní cenu ve výši 31.289.148,00 Kč (slovy: třicetjedenmilion dvěštosmdesátdevěttisíc jednostočtyřicetosm korun českých) vč. DPH v zákonné výši (t.č. 21 % ve výši 5.430.348,00 Kč). Strany se dohodly, že prodávající má právo vyzvat kupujícího ke zpětné koupě předmětné nemovitosti ve sjednané době za částku odpovídající zaplacené kupní ceně a k jejímu vrácení tehdy,

- a) pokud kupující nezíská pravomocné stavební povolení pro výstavbu Stavby na předmětné nemovitosti do 48 měsíců od uzavření této smlouvy,
- b) pokud nejpozději do 12 měsíců od podpisu této smlouvy posledním z účastníků nebude prodávajícímu předložena nebo nebude prodávajícím schválena příslušná ideová studie výškové budovy na předmětné nemovitosti.

Prodávající právo zpětné koupě sjednané v předchozím odstavci přijímá. Prodávající musí právo zpětné koupě uplatnit písemnou výzvou, a to do 6 měsíců po uplynutí lhůty 48 měsíců od uzavření této smlouvy, jinak právo zpětné koupě zaniká. Pro případ realizace práva zpětné koupě prodávajícím jsou smluvní strany povinny poskytnout si nezbytnou součinnost při uzavření kupní smlouvy a při následném zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že ze strany prodávajícího dojde k realizaci práva zpětné koupě, není prodávající povinen nahradit kupujícímu mimo zaplacení sjednané kupní ceny jiné náklady. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podepíší obě smluvní strany. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené.

IX.**Převod vlastnického práva, vklad věcných práv**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo a další věcná práva podle této smlouvy k převáděným nemovitým věcem se nabývají v souladu s ust. § 1105 občanského zákoníku vkladem do katastru nemovitostí.
2. Právní účinky vkladu vznikají v souladu s ust. § 10 a 12 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení k okamžiku, kdy byl návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, předkupního práva a práva zpětné koupě podle této smlouvy doručí Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, prodávající do pěti (5) pracovních dnů po zaplacení kupní ceny. Kupující podepíše kupní smlouvu jako první v pořadí a spolu s případnými přílohami ji proti potvrzení předá prodávajícímu k podpisu a realizaci vkladu vlastnického práva. Podáním návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu se má za to, že jsou splněny podmínky pro jeho provedení s tím, že přílohou návrhu na vklad bude potvrzení o zaplacení kupní ceny dle čl. III bod 5. této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatky za vkladové řízení u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, zaplatí kupující.

X.**Schválení převodu nemovitých věcí**

1. Zastupitelstvo města Kladna schválilo v souladu s ust. § 85 písm. a) zákona o obcích prodej předmětných nemovitostí na svém 14. zasedání konaném dne 22.9.2021. Záměr prodeje předmětné nemovité věci byl zveřejněn vyvěšením v době od 28.7.2020 do 14.9.2020 na úřední desce Magistrátu města Kladna.

XI.



Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění zajistí prodávající.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené Statutárním městem Kladnem a uveřejněna prostřednictvím registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují její strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků v rozsahu požadovaném českým právním řádem. Smluvní strany zároveň výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být v plném znění včetně jejích příloh a dodatků zveřejněna na oficiálních stránkách Statutárního města Kladna při dodržení podmínek stanovených nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.4.2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
4. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 564 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, výslovně vylučují možnost provádět změny nebo doplnění této smlouvy v jiné formě.
5. Smluvní strany potvrzují, že neexistují žádná ústní ujednání či přísliby, na které by se strana kupující mohla odvolávat ani praxe, kterou by mezi sebou zavedly a která by byla odlišná od obsahu této smlouvy, přičemž prohlašují, že smlouva je projevem jejich vážné a svobodně projevené vůle.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kladně dne - 6. 09. 2022

Statutární město Kladno
Jiří Chvojka
Statutární náměstek primátora



NOVO media s.r.o.

JUDr. František Hrudka - jednatel

Ing. Bořek Bierhanzl - jednatel