

KUPNÍ SMLOUVA
uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(„**Občanský zákoník**“)
(„**Smlouva**“)

Město Písek

IČO: 002 49 998

se sídlem Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 397 19 Písek,
zastoupené starostkou města, paní Mgr. Evou Vanžurovou
(dále jen „**Prodávající**“)

a

společnost **Domov pro seniory U Honzíčka a.s.**

IČO: 117 54 753

se sídlem Nemocniční 378, Prachatice II, 383 01 Prachatice,
zastoupená MUDr. Zsoltem Kecskeméthy, členem správní rady
(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně „**Smluvní strany**“, a každý samostatně „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. Písek,
- (B) Prodávající má zájem převést vlastnické právo k níže specifikovaným nemovitým věcem na Kupujícího a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem a uhradit za to Prodávajícímu kupní cenu podle podmínek stanovených touto Smlouvou,

Prodávající a Kupující se domluvili na následujícím znění této Smlouvy:

1. PŘEDMĚT KOUPEŤ

1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- (i) pozemku s parc. č. st. 590, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.957 m², jehož součástí je budova č.p. 172 – objekt k bydlení; a
- (ii) pozemku s parc. č. 1699, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 2.326 m²,

vše v k.ú. Písek, obec Písek, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, na LV č. 1 („**Nemovitosti**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství a včetně septiku a kanalizační přípojky Kupujícímu a zavazuje se, že mu umožní nabýt vlastnické právo k Nemovitostem včetně všech jejich součástí a příslušenství, vč. septiku a kanalizační přípojky a veškerého stávajícího movitého vybavení a zařízení staveb postavených na Nemovitostech a veškerými k nim příslušejícími právy a povinnostmi za níže uvedenou kupní cenu a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
- 2.2. Kupující touto Smlouvou Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství a včetně septiku a kanalizační přípojky od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se Nemovitosti od Prodávajícího převzít a zaplatit Prodávajícímu za Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství a k nim příslušejících práv a povinností kupní cenu v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
- 2.3. Kupující nabývá vlastnického práva k Nemovitostem za účelem vybudování na území Nemovitostí domu s pečovatelskou službou, a to ve lhůtě 8 (slovy: osm) let ode dne podpisu této Smlouvy.

3. KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

- 3.1. Celková výše kupní ceny za Nemovitosti s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými k nim náležejícími právy a povinnostmi činí částku ve výši **8.375.000 Kč** (slovy: osm milionů tři sta sedmdesát pět tisíc korun českých) („**Kupní cena**“).
- 3.2. Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu ve lhůtě pěti (5) kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy převodem na účet Prodávajícího vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Písek, číslo účtu: 19-127271/0100, variabilní symbol: 3513916048 („**Účet Prodávajícího**“).

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

- 4.1. Prodávající prohlašuje a zavazuje se vůči Kupujícímu, že následující záruky a prohlášení jsou ke dni uzavření této Smlouvy pravdivá:
 - (a) k Nemovitostem nabyt platně vlastnické právo, které nebylo zpochybněno třetí osobou v řízení před soudem, ani neexistují žádné nároky třetích osob, které by k takovým řízením mohly vést;
 - (b) na Nemovitostech neváznou žádné dluhy ani závady, Nemovitosti nejsou předmětem nájmu a ani k nim není zřízeno jiné obdobné užívací nebo požívací právo;
 - (c) není žádným způsobem omezen v nakládání s Nemovitostmi;
 - (d) žádným právním jednáním, včetně takového, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevodl Nemovitosti a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání s výjimkami povolenými v této Smlouvě neučiní;
 - (e) ve vztahu k Nemovitostem nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem.

5. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO

- 5.1. Kupující prohlašuje a zaručuje se vůči Prodávajícímu, že následující záruky a prohlášení jsou ke dni uzavření této Smlouvy pravdivá:
 - (a) Kupující je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající závazky, které jsou pro něj v plném rozsahu a bezpodmínečně závazné; plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu s jakýmkoli závazky vyplývajících z jakékoliv smlouvy nebo dohody, v níž je Kupující stranou, rozhodnutími soudů, rozhodčími nálezy či správními rozhodnutími, která se týkají Kupujícího;
 - (b) Kupující je v dobrém finančním postavení, řádně plní své právní povinnosti a závazky a nehrozí u něj platební neschopnost, úpadek či insolvenční řízení, a podle jeho nejlepšího vědomí nebyl proti jeho majetku podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení;
 - (c) není účastníkem žádného soudního, rozhodčího ani správního řízení, jež by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy, a není si hrozby žádného takového řízení vědom;
 - (d) Kupující se při prohlídce Nemovitostí seznámil s faktickým stavebně technickým stavem Nemovitostí a Nemovitosti si řádně prohlédl.
- 5.2. Kupující prohlašuje, že k faktickému stavebně technickému ani právnímu stavu Nemovitostí nemá žádných námitek a v tomto stavu a opotřebení je kupuje.
- 5.3. Kupující se zavazuje použít k úhradě Kupní ceny výlučně peníze získané řádným způsobem, se kterými je oprávněn bez jakéhokoliv omezení disponovat a jejichž způsob nabytí neodporuje žádným právním předpisům České republiky nebo přímo použitelným předpisům Evropských společenství, zejména předpisům o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a v případě žádosti oprávněné osoby je schopen tyto skutečnosti prokázat.

6. REALIZACE PROJEKTU

- 6.1. Kupující se zavazuje na Nemovitostech realizovat projekt domu s pečovatelskou službou („Projekt“).
- 6.2. Kupující se zavazuje, že s realizací Projektu započne nejpozději do šesti (6) let od uzavření této Smlouvy. Započetím s realizací Projektu se rozumí zahájení stavebních prací za účelem dostavby nebo rekonstrukce Nemovitostí na základě vydaného stavebního povolení pro Projekt.
- 6.3. Kupující se zavazuje, že Projekt dokončí a začne provozovat nejpozději do osmi (8) let od uzavření této Smlouvy. Dokončením Projektu se rozumí vydání pravomocného kolaudačního souhlasu (nebo jiného obdobného rozhodnutí), kterým bude povoleno užívání Projektu a zpřístupnění Projektu třetím osobám pro účely provozování a užívání domu s pečovatelskou službou („**Dokončení Projektu**“).
- 6.4. Pokud Kupující nesplní povinnost podle odst. 6.2 a/nebo 6.3 této Smlouvy řádně a včas, je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím uhrazení smluvní pokuty ve výši 2.000.000, - Kč (slovy: dva miliony korun českých) za každý případ takového porušení. Kupující je povinen tuto pokutu uhradit do 30 (třiceti) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího Kupujícím.

7. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- 7.1. Smluvní strany tímto zřizují ve smyslu § 2140 a násl. Občanského zákoníku ve prospěch Prodávajícího předkupní právo k Nemovitostem jako právo věcné, spočívající v povinnosti Kupujícího nabídnout Prodávajícímu Nemovitosti ke koupi v případě převodu Nemovitostí nebo v případě jiné formy zcizení Nemovitostí (směna, darování, vklad do základního kapitálu obchodní korporace) třetí osobě („**Předkupní právo**“). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že tímto článkem Smlouvy rozšířili předkupní právo ve smyslu § 2140 odst. 2 Občanského zákoníku i na jiné způsoby zcizení.
- 7.2. Kupující je povinen písemně učinit Prodávajícímu nabídku, která bude obsahovat základní podmínky nabídky na koupi Nemovitostí předložené třetí osobou („**Nabídka**“), včetně výše kupní ceny za Nemovitosti. Kupující je povinen doručit Prodávajícímu Nabídku nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne rozhodnutí Kupujícího o akceptaci Nabídky. Kupní cena za Nemovitosti v případě uplatnění Předkupního práva Prodávajícím („**Kupní cena PP**“) bude určena znaleckým posudkem vypracovaným znaleckým ústavem Grant Thornton Czech Republic a.s., IČO: 08168733, se sídlem Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 jako obvyklá cena v době učinění Nabídky.
- 7.3. Nevyjádří-li se Prodávající k Nabídce do devadesáti (90) dnů od jejího doručení Prodávajícímu, má se za to, že Prodávající Nabídku odmítl.
- 7.4. Pokud Prodávající Nabídku přijme ve lhůtě podle odst. 7.3 této Smlouvy, uskuteční se koupě Nemovitostí mezi Smluvními stranami za podmínek dohodnutých v tomto článku 7 této Smlouvy. Přijetím Nabídky se rozumí doručení oznámení Prodávajícího Kupujícím o tom, že Nabídku akceptuje za Kupní cenu PP.
- 7.5. K uzavření kupní smlouvy s Prodávajícím dojde bezodkladně poté, co Prodávající Nabídku přijme, nejpozději však do šedesáti (60) dní od přijetí Nabídky Prodávajícím. Kupní cena PP bude v takovém případě uhrazena Kupujícím do úschovy notáře či advokáta dle dohody Smluvních stran na základě úschovně smlouvy, která bude uzavřena společně s příslušnou kupní smlouvou. Předmětem úschovy bude i úschova listin, tedy kupní smlouvy a příslušného návrhu na vklad do katastru nemovitostí s tím, že podmínky výplaty finančních prostředků z úschovy ve prospěch Kupujícího budou stanoveny v této úschovně smlouvě.
- 7.6. Spolu s Nemovitostmi budou na Prodávajícího převedena veškerá povolení týkající se Nemovitostí (zejména územní rozhodnutí a stavební povolení), související dokumentace a veškerá autorská práva k této dokumentaci, u kterých k tomuto převodu bude Kupující bez dalšího oprávněn, to vše již bude zahrnuto v Kupní ceně PP.
- 7.7. Předkupní právo vzniká vkladem Předkupního práva do katastru nemovitostí

- 7.8. Předkupní právo se zřizuje na dobu do Dokončení Projektu, nejdéle však na dobu 10 let od uzavření této Smlouvy. Pokud dojde k zániku Předkupního práva, zavazuje se Prodávající poskytnout Kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Předkupního práva z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Předkupního práva, pro účely výmazu Předkupního práva z veřejného seznamu (v takovém případě do 30 dnů poté, co Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu).
- 7.9. Předkupní právo se zřizuje bezplatně.
- 7.10. Výslovně se uvádí, že Předkupní právo se vztahuje i na převod jakékoli části Nemovitostí. V takovém případě se ustanovení této Smlouvy o Předkupním právu použijí analogicky.

8. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA A PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- 8.1. Vlastnické právo k Nemovitostem se převádí na Kupujícího vkladem do katastru nemovitostí.
- 8.2. Smluvní strany podepíší společně s touto Smlouvou také návrh na provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího a Předkupního práva do katastru nemovitostí („**Návrh na vklad**“). Prodávající je oprávněn podat Návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu kdykoli po uzavření této Smlouvy a zároveň je povinen Návrh na vklad podat příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne připsání částky rovnající se výši Kupní ceny na Účet Prodávajícího.
- 8.3. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy Návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si součinnost v případě vad vytknutých příslušným katastrálním úřadem při řízení o vkladu práv z této Smlouvy, doplnit údaje či listiny katastrálním úřadem požadované tak, aby mohl být vklad práv povolen a proveden. V případě, že by katastrální úřad vklad vlastnického práva nebo Předkupního práva podle této Smlouvy zamítl, zavazují se Smluvní strany do jednoho měsíce ode dne právní moci takového zamítavého rozhodnutí uzavřít kupní smlouvu o stejném obsahu s tím, že znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení.
- 8.4. Správní poplatek související s řízením o vkladu vlastnického práva a Předkupního práva do katastru nemovitostí zaplatí Prodávající.
- 8.5. Prodávající se zavazuje předat Nemovitosti Kupujícímu do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího a Předkupního práva ve prospěch Prodávajícího dle této Smlouvy, a to v místě Nemovitostí.
- 8.6. O předání a převzetí Nemovitostí (včetně součástí a příslušenství) bude sepsán mezi Stranami protokol („**Předávací protokol**“). V Předávacím protokolu budou uvedeny údaje o stavu měřidel elektrické energie, plynu a vody. Smluvní strany si poskytnou veškerou potřebnou součinnost k převedení energií a médií na Kupujícího jakožto nového vlastníka Nemovitostí tak, aby nedošlo k ukončení smluv o dodávkách těchto médií a služeb a žádné ze Smluvních stran nevznikly další náklady.
- 8.7. Prodávající bude až do dne předání Nemovitostí Kupujícímu hradit veškeré náklady (poplatky i případné nedoplatky) spojené s užíváním Nemovitostí, včetně veškerých poplatků a nedoplatků za elektrickou energii, vodné a stočné a podobně.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1. Obě Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich vůli.
- 9.2. Smluvní strany souhlasí s poskytnutím informace vztahující se k obsahu této Smlouvy, která může být vyžádána dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 9.3. Smluvní strany tímto vylučují použití § 1740 odst. 3, § 1765 a § 1766 Občanského zákoníku.

- 9.4. Zastupitelstvo města Písek schválilo prodej Nemovitostí na svém zasedání dne 21. dubna 2022, usnesením č. 81/22. Záměr prodeje Nemovitostí byl vyvěšen na úřední desce Města Písek dne 18.03.2022 a sejmut dne 03.04.2022.
- 9.5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních. Kupující obdrží jedno vyhotovení bez úředně ověřených podpisů Smluvních stran a Prodávající obdrží dvě vyhotovení bez úředně ověřených podpisů Smluvních stran a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran, které bude přílohou Návrhu na vklad.
- 9.6. Tato Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, zajistí Prodávající. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv.

V Písku dne 13.05.2022

V Prachaticích dne 10.10.2022

Město Písek

Mgr. Eva Vanžurová, starostka

Domov pro seniory U Honzíčka a.s.

MUDr. Zsolt Kecskeméthy, Ph.D., MBA,
člen správní rady