

JUDr. Jana Wenigová, advokát, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČO 40485854, DIČ CZ6157240903, tel/fax XXXXXX
Komerční banka a. s., č. ú. XXXXXX
-----XXXXXXXXXXXX, ID datové schránky: ipzfwef-----

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 560, 1105, 2079 a násl. a § 2128 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

1. Statutární město Karlovy Vary, IČO 00254657, DIČ CZ00254657
se sídlem Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, PSČ 360 01
zastoupené primátorkou p. Ing. Andreou Pfeffer Ferklovou, MBA
jednající vedoucím odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary
p. Ing. Rostislavem Matyášem
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s., pobočka Karlovy Vary
účet č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, VS 9041 000 325

dále jen *prodávající*,

a

2. Česká hotelová, a. s., IČO 26968851, DIČ CZ26968851
se sídlem Pečárková 177/8, Pitkovice, 104 00 Praha 10
zapsaná v obchodním rejstříku u MS Praha, sp. zn. B 10662
zastoupená předsedou správní rady p. Evgeny Kamaletdinovem
dále jen *kupující*.

I. Předmět převodu

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, ve vlastnictví **pozemek p. č. 1724** (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří; způsob ochrany nemovitosti: vnitřní území lázeňského místa, památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci) o výměře 702 m², jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 1053 pod adresou Krále Jiřího 1053/3, a **pozemek p. č. 1723** (druh pozemku: zeleň; způsob ochrany nemovitosti: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, vnitřní území lázeňského místa, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci) o výměře 2.119 m² **v katastrálním území Karlovy Vary**, které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 1 pro prodávajícího u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary bez právních závad a omezení.

1.2. Součástí předmětu převodu jsou rovněž movité věci, veškeré ubytovací a stravovací zařízení budovy čp. 1053 jakožto hotelového objektu.

II. Stav předmětu převodu

2.1. Předmět převodu - nemovitosti - je podrobně popsán ve znaleckém posudku Ing. Martina Polepila, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ze dne 25. 5. 2021, č. 5724-33/2021, který určil jeho obvyklou cenu ve výši 56 600 000 Kč, a jehož kopii kupující převzal při podpisu této smlouvy.

2.2. Předmět převodu – movité věci - je podrobně popsán ve znaleckém posudku Františka Koudely, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ze dne 10. 9. 2021, č. 1188/2021/03, který určil jeho obvyklou cenu ve výši 809 220 Kč, a jehož kopii kupující převzal při podpisu této smlouvy.

2.3. Vzhledem k tomu, že objekt čp. 1053 je kulturní nemovitou památkou a nachází se v památkové rezervaci, nemusí být podle § 7a odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů zpracován průkaz energetické náročnosti budovy.

III. Obsah kupní smlouvy

3.1. Prodávající prodává straně kupující v čl. I uvedený předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství, a to

- a) nemovité věci za kupní cenu ve výši **58 000 000 Kč** (slovy padesát osm milionů korun českých), a
- b) movité věci za kupní cenu ve výši 668 776,85 Kč a k tomu 21 % DPH ve výši 140 443,15 Kč, tedy celkem za **809 220 Kč** (slovy osm set devět tisíc dvě stě dvacet korun českých),

a strana kupující je do svého vlastnictví kupuje a přijímá.

3.2. Dodání nemovitostí se stavbou kolaudovanou před více než pěti lety, což je i předmět převodu, je od daně z přidané hodnoty osvobozeno, pokud nebudou zjištěny skutečnosti rozhodné pro počátek běhu lhůty podle § 56 odstavce 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

3.3. Smluvní strany se dále dohodly, že strana kupující nese ze svého veškeré náklady spojené s převodem, zejména náklady na přípravu prodeje ve výši 93 838 Kč (77 552,07 Kč a k tomu 21 % DPH ve výši 16 285,93 Kč), správní poplatek za vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí 2 000 Kč a odměnu advokátky JUDr. Jany Wenigové za přípravu a sepsání této kupní smlouvy a návrhu na vklad, určenou advokátním tarifem č. 177/1996 Sb., v platném znění.

3.4. Prodávající svým podpisem pod tuto smlouvu stvrzuje, že celá kupní cena a náklady spojené s převodem byly uhrazeny před podpisem této kupní smlouvy.

3.5. Předmět převodu si strany protokolárně předají do 14 dnů od doručení o vyrozumění o provedení vkladu vlastnictví podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

IV. Předkupní právo

4.1. Strany zřizují k předmětu převodu **předkupní právo na dobu 20 let** ve prospěch prodávajícího **jako právo věcné** s tím, že pokud by kupující hodlal předmět převodu nebo jeho část převést jiné osobě včetně darování osobě cizí, nabídne prodávajícímu předmět převodu k odkoupení za stejnou kupní cenu, jako je sjednána v této kupní smlouvě, tj. za cenu, za niž kupující předmět převodu od prodávajícího zakoupil podle této kupní smlouvy bez dalších podmínek a výhrad, ledaže v době ode dne nabytí vlastnictví předmětu převodu kupujícím do uplatnění předkupního práva provedl kupující zhodnocení předmětu převodu stavebními úpravami; v takovém případě bude kupní cena stanovena znaleckým posudkem, který zajistí prodávající.

4.2. Pokud se strany nedohodnou jinak, je kupující povinen v případě uplatnění předkupního práva prodávajícím odstranit z předmětu převodu všechny své movité věci a movitá zařízení, vyklidit jej a zachovat jeho aktuální technický stav, zejména nesmí odstranit stavební a jiné úpravy apod., a pokud se tak nestane, může splnění těchto povinností zajistit prodávající na náklady a účet kupujícího, přičemž o tyto náklady se snižuje kupní cena určená pro zpětnou koupi.

4.3. Předkupní právo neplatí pro nabytí předmětu převodu nebo jeho části sesterskou nebo dceřinou společností kupujícího, anebo v případě přeměny právní formy kupujícího.

4.4. V případě přijetí nabídky prodávajícím se prodej nemovitosti zahrnující uzavření kupní smlouvy a podání návrhu na vklad uskuteční do čtyř měsíců od nabídky prodeje.

V. Vedlejší závazek kupujícího

5.1. Kupující se zavazuje umožnit prodávajícímu nebo osobám, které prodávající určí, umožnit v předmětu převodu ubytování formou přenocování v rozsahu 50 pokojů na jednu noc ročně zdarma po dobu deseti let.

5.2. V případě nesplnění závazku uvedeného v odstavci 1 může prodávající požadovat od kupujícího zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 100 000 Kč a průběžné smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý započatý den trvání porušení sjednané povinnosti.

VI. Další ujednání

6.1. Strana kupující bere dále na vědomí, že na předmětu převodu se nacházejí nebo mohou nacházet podzemní či nadzemní inženýrské sítě (zejména vedení elektřiny, plynu, vody, kanalizací) a zavazuje se, že při provádění zemních či jiných stavebních prací na předmětu prodeje zajistí vytýčení průběhu podzemních či nadzemních sítí tak, aby při provádění zemních či jiných prací nedošlo k jejich poškození.

6.2. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s technickým stavem předmětu převodu a předmět převodu v uvedeném stavu kupuje a přijímá, přičemž si s ohledem na stav předmětu převodu, umístění a polohu pozemků a jejich terénní uspořádání nebude činit vůči prodávajícímu žádné nároky z odpovědnosti za případné skryté vady předmětu převodu, které se na něm nacházejí nebo vyjdou kdykoliv později najevo, a tímto se uvedených nároků vůči prodávajícímu výslovně vzdává, zejména se vylučuje odpovědnost prodávajícího za případné sesuvy či posuvy půdy, nekvalitní podloží apod.

VII. Doručování

7.1. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemné korespondence jsou adresy stran uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy pro doručování bude strana, u níž došlo ke změně adresy, písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

7.2. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou s doručenkou. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, zejména doručení do datové schránky, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno

- a) při doručování osobně: 1. dnem faktického přijetí oznámení příjemcem, nebo 2. dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek, anebo 3. dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít;
- b) při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence: 1. dnem předání listovní zásilky příjemci, nebo 2. dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřebere či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování uvedená v souladu s odstavcem 1.,
- c) při doručování datovou schránkou podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

8.1. Strany se dohodly, že závazek ubytování podle čl. V. této smlouvy, zejména časový předstih a počet požadovaných pokojů či ubytovaných osob, upřesní strany vzájemnou dohodou, přičemž příslušným orgánem za stranu prodávající v těchto věcech je Rada města Karlovy Vary.

8.8. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy založené touto smlouvou se budou řídit právním řádem České republiky. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.

8.2. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat a upřesňovat pouze oboustranně odsouhlasenými, písemnými a průběžně číslovanými dodatky s podpisy stran na jedné listině.

8.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku právního vztahu založeného touto smlouvou zůstávají v platnosti a účinnosti i nadále ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají zůstat nedotčena zánikem právního vztahu založeného touto smlouvou. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení smlouvy.

8.4. Tato smlouva nabývá platnosti v den podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem registrace této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; tuto registraci zajistí prodávající.

8.5. Vlastnické právo k předmětu převodu podle § 10 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. přechází na stranu kupující na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu k okamžiku, kdy návrh na vklad bude doručen Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

8.6. Smluvní strany berou na vědomí poučení advokátky JUDr. Jany Wenigové podle čl. 7 odst. 1 etických pravidel České advokátní komory č. 1/1997 v platném znění, že právní služby spojené se sepsáním této smlouvy byly poskytnuty straně prodávající a jmenovaná advokátka je oprávněna této straně poskytnout právní služby i v případném sporu z této smlouvy; strana kupující má právo obstarat si vlastního kvalifikovaného právního zástupce v souvislosti s uzavřením této smlouvy. V této souvislosti byly smluvní strany poučeny rovněž o svých možnostech vyplývajících ze zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění zákona č. 378/2015 Sb.

8.7. Obě smluvní strany svým podpisem pod tuto kupní smlouvu zplnomocňují JUDr. Janu Wenigovou, advokátku se sídlem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k zastupování v řízení o povolení vkladu věcných práv podle této smlouvy u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

8.8. Tato smlouva obsahuje **6 stran, 1 přílohu** a vyhotovuje se v takovém počtu, aby jedno podepsané vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bylo přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a každá strana obdržela jedno podepsané vyhotovení pro své potřeby.

8.9. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Doložka platnosti právního jednání

Prodávající podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost právního jednání, jehož obsahem je převod nemovitých věcí (vztahmo k ustanovení § 39 a § 85 písm. a/ tohoto zákona), byly splněny. Záměr prodeje předmětu převodu

byl v obci řádně zveřejněn, tj. způsobem a ve lhůtě stanovené zákonem o obcích na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary od 13. 12. 2022 do 2. 1. 2023 a prodej byl schválen na 1. jednání Zastupitelstva města Karlovy Vary dne 24. 1. 2023 usnesením č. ZM/15/1/23 (příloha č. 1).

Příloha

1. usnesení ZM K. Vary o prodeji č. ZM/15/1/23

V Karlových Varech dne

.....
Statutární město Karlovy Vary
v plné moci Ing. Rostislav Matyáš
vedoucí odboru majetku města
Magistrátu města Karlovy Vary

.....
Česká hotelová, a. s.
předseda správní rady
Evgeny Kamaletdinov

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU
NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017367/.../2023 V

Já, níže podepsaná **JUDr. Jana Wenigová**, advokátka, zapsaná v seznamu České advokátní komory pod č. 3794, se sídlem v Karlových Varech, Jateční 2121/6, PSČ 360 01, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sama sepsala, přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsal(a):

1. pan **Evgeny Kamaletdinov**, nar. 1. 1. 1982
trvalý pobyt Dr. Přemysla Jeřábka 1065/38, Rybáře, 360 05 Karlovy Vary
totožnost této osoby jsem zjistila z občanského průkazu č.
vydaného Magistrátem města Karlovy Vary dne

V Karlových Varech dne

.....
JUDr. Jana Wenigová
advokát