

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitostem

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Smluvní strany:

UDES a.s.

se sídlem: U letiště 527, Ruzyně, 161 00 Praha 6

zastoupená (jednající): Jiřím Neymonem, členem správní rady

IČO: 27343456

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24792

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

a

Statutární město Ústí nad Labem

se sídlem: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

zastoupeno (jednající): PhDr. Ing. Petrem Nedvědickým, primátorem

IČO: 00081531

jako kupující na straně druhé (dále jen jako „**Kupující**“)

uzavřely níže uvedeného dne měsíce a roku tuto kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem podle ust. § 2079 a násl. OZ (dále jen „Kupní smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem
 - a) pozemku p.č. 2520/37, o výměře 1 829 m², ostatní plocha, jiná plocha
 - b) pozemku p.č. 4306/144, o výměře 7 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - c) pozemku p.č. 4306/165, o výměře 17 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví číslo 14517 pro katastrální území, obec a okres Ústí nad Labem (dále jen „**Nemovitosti**“).
2. Prodávající prohlašuje, že součástí pozemku p.č. 2520/37 uvedeného shora v odst. 1 písm. a) tohoto článku je rozestavěná stavba bez č.p./č.e. včetně vybudované stavební připravenosti pro umístění trafostanice ČEZ, a.s., neevidována a nezapsaná v katastru nemovitostí.
3. Strany prohlašují, že zápisem do katastru nemovitostí podle Kupní smlouvy se příslušenstvím Nemovitostí stává i projektová dokumentace a práva užití tohoto díla, jehož předmětem je projektová dokumentace pro územní řízení pro stavbu, projektová dokumentace pro stavební řízení pro stavbu, a to k novostavbě polyfunkční stavby nazvané jako „Blok 004 – Ústí nad Labem“, komerčně administrativní objekt, zpracované

generálním projektantem „atelier ds 76“ zastoupeným Davidem Suchevičem, autorizovaným technikem pro pozemní stavby ČKAIT 0402364, když podle čestného prohlášení zpracovatelů uvedené dokumentace ze dne 13.3.2023 licence k této dokumentaci a k výkonu práva ji neomezeně užit, včetně práva ji postoupit třetí osobě, byla úplatně převedena na Prodávající.

4. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech vázne zástavní právo smluvní zřízené k zajištění
 - a) pohledávky ve výši 40 000 000 Kč s příslušenstvím,
 - b) pohledávky z titulu smluvní pokuty ve výši 3% dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení, vzniklé do 31.12.2040 až do 40 000 000 Kč,
 - c) budoucích pohledávek z titulu dalších smluvních pokut, s výjimkou pokut uvedených pod písm. b) tohoto odstavce, až do výše 40 000 000 Kč vzniklých do 31.12.2040,to vše podle smlouvy o úvěru č. 2F12023004 uzavřené mezi Prodávajícím a Druhým otevřeným podílovým fond kvalifikovaných investorů, na jehož účet jedná, resp. práva vykonává QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO 27911497 (dále jen „**Investiční společnost**“) a za účasti dalších osob, jakož i k zajištění
 - d) pohledávky vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení z plnění poskytnutého Prodávajícím až do výše 40 000 000 Kč s příslušenstvím, vzniklého do 31.12.2040, to vše podle smlouvy o zřízení zástavního práva, souvisejících poznámek a zákazu zcizení a zatížení uzavřené mezi Prodávajícím a Investiční společností dne 5.4.2023 s právními účinky zápisu do katastru nemovitostí ke dni 6.4.2023.
5. Prodávající dále prohlašuje, že na Nemovitostech dále vázne
 - a) závazek nezajistit je zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
 - b) závazek neumožnit u nich zápis nového zástavního práva namísto starého,
 - c) zákaz jejich zcizení a ztížení na dobu trvání zástavního práva smluvníhoa to podle smlouvy o zřízení zástavního práva, souvisejících poznámek a zákazu zcizení a zatížení uzavřené mezi Prodávajícím a Investiční společností dne 5.4.2023 s právní účinky zápisu do katastru nemovitostí ke dni 6.4.2023.
6. Prodávající prohlašuje, že zástavní práva a další závazky, zákazy a právní povinnosti z nich vyplývající s uvedené v odst. 4. a 5. tohoto článku jsou zřízeny ve prospěch oprávněné Investiční společnosti.
7. Prodávající prohlašuje, že
 - a) pozemek p.č. 4306/165 uvedený v odst. 1 písm. c) tohoto článku je zatížen i věcným břemenem chůze a jízdy podle smlouvy kupní a o zřízení věcného břemene ze dne 22.9.2009 s právními účinky vkladu práva ke dni 23.9.2009. a
 - b) pozemek p.č. 2520/37 uvedený v odst. 1 písm. a) tohoto článku je zatížen i věcnými břemeny podle listin zřízenými pro oprávněné TETA, s.r.o., IČO 47785781. se sídlem Klíšská 977/77, Klíše, Ústí nad Labem, ČEZ Teplárenská, a.s., IČO 27308941, se sídlem Bezručova 2212/30, Říčany, a ve prospěch oprávněné CETIN, a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, IČO 04084063, Praha 9-Libeň.Právní povinnosti vyplývající z uvedených věcných břemen nejsou Kupní smlouvou dotčeny, když do nich vstoupí Kupující jako právní nástupce po Prodávajícím.
8. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na Nemovitostech vázly, s výjimkou uvedenou v odst. 4., 5. a 7. tohoto článku, věcná břemena, práva služebnosti, zástavní a předkupní práva, dluhy ani jiné právní povinnosti či vady, které by znemožňovaly nebo jakkoliv omezovaly převod práva podle Kupní smlouvy nebo výkon vlastnického práva Kupující v budoucnosti.
9. Prodávající prohlašuje, že neví o vadách Nemovitostí, na které by měl Kupující zvláště upozornit, a že též Kupující neujistil o zvláštních vlastnostech převáděných Nemovitostí.

10. Prodávající dále prohlašuje a ujišťuje Kupující:
- že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k převáděným Nemovitostem jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva Prodávajícího převáděné Nemovitosti prodat Kupující,
 - že je oprávněn Nemovitosti převést touto smlouvou na Kupující bez jakýchkoliv omezení.
 - že ke dni podpisu Kupní smlouvy neuzavřel jinou kupní smlouvu o převodu vlastnictví k Nemovitostem uvedených v čl. I odst. 1 a že toto neučiní ani do doby než v katastru nemovitostí bude jako jejich výlučný vlastník zapsán Kupující,
 - že není v úpadku nebo v hrozícím úpadku ve smyslu přísl. ust. zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, a že na jeho majetek není vedena exekuce podle exekučního řádu, soudní výkon rozhodnutí podle občanského soudního řádu, správní či daňová exekuce podle správního a daňového řádu apod.
11. Kupující prohlašuje, že si Nemovitosti prohlédla, že je jí znám její stav, neboť se o něm přesvědčila na místě samém, přičemž si smluvní strany dohodly, že v době předání a převzetí nemovitostí bude rozestavěná stavba, jež je součástí pozemku p.č. 2520/37 vymezeného v čl. I odst. 1 a odst. 2 této smlouvy:
- řádně stavebně zajištěna, a to zejména funkčním oplocením, a
 - v podzemním patře rozestavěné budovy nebude souvislá vrstva vody.
- Tyto skutečnosti budou zaznamenány v protokolu o předání a převzetí nemovitostí.
12. Strany prohlašují, že výměra uvedená u Nemovitostí v katastru nemovitostí je pro ně toliko informativní a nepodstatná s ohledem na znalost skutečného stavu Nemovitosti.

Článek II.

Předmět smlouvy

- Prodávající prodává Kupující Nemovitosti individualizované v čl. I odst. 1. spolu s veškerým příslušenstvím a součástmi, právy, užitky a povinnostmi, a to úplatně za kupní cenu sjednanou v čl. IV odst. 1.

Článek III.

Zánik zástavních a jiných práv zřízených ve prospěch Investiční společnosti

- Prodávající se zavazuje, že nejpozději do 90 (slovy: devadesáti) dnů po podpisu Kupní smlouvy osvědčí (prokáže) Kupujícímu, že došlo k výmazu zástavního práva, jakož i jiných omezení či poznámek, jimiž jsou Nemovitosti zatíženy ve prospěch Investiční společnosti.
- Prodávající zajistí k podpisu této Kupní smlouvy, aby Investiční společnost vydala prohlášení o vzdání se zástavního práva V-1892/2023-510, které bude podmíněno splněním podmínky uvedené v článku IV. odst. 3 písm. (i) této Kupní smlouvy (dále jen „**Podmíněná kvittance**“). Podmíněná kvittance bude obsahovat podmíněné vzdání se zástavního práva jak k Nemovitosti tak i k pohledávce spočívající v právu užití dílo (licence), to jest ke projektové dokumentaci uvedené v čl. I odst. 3, podle zástavní smlouvy ze dne 5.4.2023 sepsané formou notářského zápisu N 458/2023, N 473/2023 JUDr. Lucii Vaňkovou. Podmíněná kvittance nabude účinnosti splněním podmínky uvedené v článku IV. odst. 3 písm. (i) této Kupní smlouvy. Podmíněnou kvittance předá prodávající kupujícímu při podpisu této Kupní smlouvy.

Článek IV.

Kupní cena, výše a splatnost, způsob úhrady

1. Kupní cena za převod vlastnického práva k Nemovitostem podle této smlouvy se sjednává ve výši **73 000 000,00 Kč** (slovy: sedmdesáttřímilionykorunčeských). Kupní cena je stanovena ve výši uvedené v příloze č. 5 znaleckého posudku vypracovaném Grand Thomton Appraisal Services, a. s., a zapsaném v evidenci posudků pod číslem položky 021705/2023.
2. Kupující uhradí kupní cenu, resp. její části Investiční společnosti a Prodávající prostřednictvím k tomu účelu zřízenému jistotnímu účtu u peněžního ústavu Komerční banky, a.s., (dále jen „**Schovatel**“), a to za podmínek a ve lhůtách uvedených ve smlouvě uzavřené mezi Prodávajícím, Kupujícím, Investiční společností a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o bankovní úschově**“), jakož i dále uvedených v odst. 3 tohoto článku. Smlouvu o bankovní úschově se strany zavazují uzavřít se Schovatelem nejpozději před podáním návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí podle Kupní smlouvy. Smlouva o bankovní úschově musí obsahovat ujednání, že Schovatel, poté co bude splněna podmínka uvedená v článku IV. odst. 3 písm. (i) této Kupní smlouvy, vystaví na požádání kterékoli smluvní strany Smlouvy o bankovní úschově, potvrzení, že taková podmínka splněna byla.
3. Kupní cena bude Schovatelem vyplacena tak, že:
 - a) část Kupní ceny ve výši 37.813.073,82 Kč Kč (slovy: třicet sedm milionů osm set třináct tisíc sedmdesát tři korun českých a osmdesát dva haléřů) bude uhrazena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Investiční společnosti č. [REDACTED] vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a pod variabilním symbolem 12023004, a
 - b) zbývající část Kupní ceny ve výši 35.186.926,18 Kč (slovy: třicet pět milionů jedno sto osmdesát šest tisíc devět set dvacet šest korun českých a osmnáct haléřů), po odpočtu nákladů spojených s bankovní úschovou, bude uhrazena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Prodávající č. [REDACTED] vedený u Česká spořitelna, a.s., a pod variabilním symbolem 00081531,

A TO VŠE:

nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy bude Schovateli předložen:

- (i) originál výpisu z katastru nemovitostí k Nemovitosti, kde v části A výpisu bude uveden výlučně kupující a v části C, resp. D výpisu nebudou uvedeny žádné právní vady, s výjimkou shora uvedeného zástavního práva V-1892/2023-510 a zákazu zcizení a zatížení V-1892/2023-510 ve prospěch Investiční společnosti a případných zápisů z řízení, kterého by byl účastníkem kupující nebo zřízených z důvodů na straně kupujícího; a současně
- (ii) originál nebo úředně ověřená kopie návrhu na vklad výmazu zástavního práva V-1892/2023-510 a zákazu zcizení a zatížení V-1892/2023-510 zapsaného v katastru nemovitostí ve prospěch Investiční společnosti, podepsaného Kupujícím a Investiční společností, s prezenčním razítkem příslušného katastrálního úřadu s vyznačením čísla jednacího, ze kterého bude vyplývat, že byl podán návrh na vklad výmazu tohoto zástavního práva V-1892/2023-510 do katastru nemovitostí; a současně
- (iii) originál nebo úředně ověřená kopie Podmíněné kvitance; a současně
- (iv) originál nebo úředně ověřená kopie potvrzení Schovatele o splnění podmínky uvedené v článku IV. odst. 3 písm. (i) této Kupní smlouvy; a současně
- (v) originál výpisu z katastru nemovitostí k Nemovitosti, s datem vystavení pozdějším, než je datum vystavení výpisu dle písm. (i) výše, na kterém bude vyznačeno řízení (plomba) o probíhajícím výmazu zástavního práva V-1892/2023-510 a zákazu zcizení a zatížení V-1892/2023-510 zapsaných ve prospěch Investiční společnosti s vyznačením číslem jednacím dle článku IV. odst. 3 písm. (ii) této Kupní smlouvy.

4. Strany stvrzují, že souhlasí se způsobem úhrady kupní ceny uvedeným v odst. 2 a 3 tohoto článku.

Článek V.

Platnost a účinnost smlouvy a právní účinky převodu vlastnického práva

1. Kupní smlouva podléhá předchozímu souhlasu zastupitelstva Statutárního města Ústí nad Labem s jejím celým obsahem. Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva ze dne 05.06.2023 pod č.j. 79/6Z/23.
2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran, a to dnem podpisu, který k ní bude připojen později, nikoliv však dříve než dnem vyplývajícím z odst. 1 tohoto článku.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv podle zák. 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. Zveřejnění v registru smluv, včetně potvrzení Ministerstva vnitra o provedeném zveřejnění smlouvy, zajistí Kupující bezodkladně po nabytí platnosti této smlouvy.
4. K převodu vlastnického práva k Nemovitostem z Prodávající na Kupující podle Kupní smlouvy dojde zápisem práva do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Právní účinky převodu vlastnického práva k Nemovitostem nastanou na základě rozhodnutí katastrálního úřadu dnem, v němž bude návrh na zápis práva do katastru nemovitostí podán. Návrh na zápis práva do katastru nemovitostí podá Kupující bezodkladně poté, co obdrží potvrzení Ministerstva vnitra o zveřejnění Kupní smlouvy v registru smluv, avšak nikoliv dříve než dne, v němž mu Prodávající osvědčí (prokáže) uzavření smluv podle Článku III. a podání návrhu na výmaz zástavních práv, poznámek, dalších povinností a omezení Nemovitostí ve prospěch Investiční společnosti příslušnému katastrálnímu úřadu.
5. Do dne nabytí právních účinků zápisu vlastnického práva podle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí jsou strany svými projevy vázány. Uvedeným dnem přechází na Kupující právo s Nemovitostmi nakládat, jakož nebezpečí vzniku škod a nahodilé zkázy.

Článek VI.

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

1. Vedlejší ujednání při Kupní smlouvě, to jest výhrada vlastnického práva, zákaz zcizení a zatížení, právo zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce, cenová doložka či jiná vedlejší ujednání ve smyslu ustanovení § 2157 OZ nejsou sjednávána.

Článek VII.

Odstoupení od smlouvy

1. Pro případ, že jakékoliv prohlášení Prodávající obsažené v Kupní smlouvě se ukáže nepravdivým či neúplným je Kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samotného počátku.
2. Kupující je oprávněna od Kupní smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku i v případech, že
 - a) Prodávající v době od nabytí platnosti Kupní smlouvy do doby zápisu práva do katastru nemovitostí podle ní Nemovitosti zatíží dalšími právními povinnostmi či právy jiných osob nad stávající rozsah uvedený v čl. I.,
 - b) Prodávající nesplní řádně a včas povinnosti uvedené v čl. III odst. 1. a 2. nebo tyto povinnosti nesplní ani v náhradní přiměřené lhůtě, která mu k tomu na jeho odůvodněnou písemnou žádost bude Prodávající písemně poskytnuta.

