

KUPNÍ SMLOUVA

č. MJ-SML/0479/2023

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

SMLUVNÍ STRANY

1.

Prodávající: město Jeseník
Sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
Zastoupeno: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou města
IČO: 00302724
DIČ: CZ00302724
Tel.: 584 498 111
ID dat. schránky: vhwbw9
(dále jen „**prodávající**“)

a

2.

Kupující: SLOVMED s.r.o.
Sídlo: náměstí Tyršovo 295, 56501 Choceň 1
Zastoupena: Tomášem Slovákem
IČO: 06781993
ID dat. schránky: kcu2mqk
(dále jen „**kupující**“)

Čl. I.

Prohlášení o vlastnictví

Prodávající město Jeseník prohlašuje, že je na základě Smlouvy darovací ze dne 28. 4. 2008 a Smlouvy kupní ze dne 24. 8. 2009 výlučným vlastníkem pozemkové parcely č. 901/6 o výměře 202 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba čp. 1124, jiná stavba v k.ú. Jeseník, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, pro obec Jeseník a katastrální území Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Čl. II.

Předmět převodu

1. Prodávající na základě této kupní smlouvy tímto prodává za kupní cenu dohodnutou v čl. III. této smlouvy kupujícímu **pozemkovou parcelu č. 901/6 o výměře 202 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba čp. 1124, jiná stavba v k.ú. Jeseník** (dále jen „**předmět převodu**“).
2. Prodávající prodává předmět převodu kupujícímu v takovém stavu, s nímž byl kupující seznámen osobně při prohlídce, v návaznosti na kterou požádal prodávajícího o koupi předmětu převodu. Prodávající prodává předmět převodu kupujícímu včetně veškerých součástí a příslušenství, jež se na něm ke dni podpisu této smlouvy nachází. Kupní cena je stanovena i s ohledem na stav nemovitosti.
3. Kupující předmět převodu od prodávajícího za dohodnutou kupní cenu kupuje do svého výlučného vlastnictví.
4. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádná smluvní zástavní práva nebo jiné smluvní povinnosti nezapsané do katastru nemovitostí a není mu známa taková

vada předmětu převodu, na kterou by byl povinen kupujícího zvláště upozornit. Prodávající se zavazuje, že po uzavření této Smlouvy předmět převodu nikterak nezatíží jakýmikoliv novými právními povinnostmi.

5. Kupující prohlašuje, že byl prodávajícím řádně seznámen se stavem předmětu převodu, že zná jeho současný faktický i právní stav, ve kterém jej bez námitek od prodávajícího přebírá.

Čl. III.

Kupní cena a další platby

1. Kupní cena byla smluvními stranami sjednána ve výši **100.000,- Kč** (slovy: Jedno sto tisíc korun českých), a to s ohledem na veřejný zájem, jak vyplývá dále z účelu prodeje a podmínek, které se kupující zavazuje splnit. Kupní cena bude uhrazena na účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., pobočka Jeseník, č. účtu 86-7694150207/0100, variabilní symbol 9410000389 před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Správní poplatek dle zákona č. 364/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, za vklad práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí zaplatí kupující.

Čl. IV.

Účel prodeje a koupě a z toho vyplývající závazky kupujícího

1. Prodávající předmět převodu dle Smlouvy kupujícímu prodává s následujícími podmínkami:
 - a) Na nemovitosti je kupující povinen vybudovat zdravotnické zařízení v souladu s platným územním plánem města Jeseník s prioritní specializací v oboru neurologie.
 - b) Provoz zdravotnického zařízení dle písm. a) musí být fakticky zahájen nejpozději do 6 let od nabytí vlastnického práva k nemovitosti kupujícím. Zahájením provozu se rozumí den otevření zdravotnického zařízení pro veřejnost. Prodávající může případně na základě žádosti kupujícího rozhodnout o prodloužení lhůty 6 let a to i opakovaně, maximálně však v souhrnném součtu o 3 roky.
 - c) Zdravotnické zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie dle písm. a) musí být provozováno minimálně po dobu deseti let ode dne zahájení jeho provozu.
2. Kupující se zavazuje, že na předmětu převodu nebo jeho částech vybuduje stavbu specifikovanou v odst. 1 tohoto článku. Stavba bude dokončena nejpozději do šesti let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy. Dokončením stavby se rozumí den nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, není-li kolaudační souhlas vyžadován.
3. Kupující je povinen oznámit písemně prodávajícímu datum nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby nemovitosti a oznámit zahájení provozu zdravotnického zařízení bez zbytečného odkladu, aby mohl prodávající následně vyhodnotit dodržení v tomto článku dohodnutých závazků kupujícího.

Čl. V.

Vedlejší ujednání o výhradě zpětné koupě jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu a smluvní pokuta kupujícího sjednaná pro případ nevyužití výhrady zpětné koupě prodávajícím

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejším ujednání při této Smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné a ujednání obsažená v tomto článku smlouvy se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
2. Prodávající prodává předmět převodu, specifikovaný v čl. II. odst. 1 Smlouvy, kupujícímu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu převodu, vrátí-li kupujícímu zaplacenou

kupní cenu, uvedenou v čl. III. smlouvy. Tuto výhradu zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že:

- a) kupující nezahájí provoz zdravotnického zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie do 6 let od nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, nebo
- b) kupující sice zahájí provoz zdravotnického zařízení, ale nedodrží svůj závazek provozovat zdravotnické zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie minimálně po dobu deseti let ode dne zahájení jeho provozu.

3. Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu:

- a) **10 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícím k předmětu převodu** k zajištění povinnosti kupujícího, že zahájí provoz zdravotnického zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie do 6 let od nabytí vlastnického práva k předmětu převodu a
 - b) **20 let ode dne nabytí vlastnického práva kupujícím k předmětu převodu** k zajištění povinnosti kupujícího, že zdravotnické zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie bude provozováno minimálně po dobu deseti let ode dne zahájení jeho provozu.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku řádného splnění závazků kupujícího popsanych v odst. 2 tohoto článku.
 5. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět převodu zpět v nezhoršeném stavu a prodávající mu vrátí kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené. Pokud se ale vrácení předmětu převodu zmaří nebo zhorší jeho hodnota z důvodu, za které kupující odpovídá, nahradí prodávajícímu škodu.
 6. Smluvní strany se dohodly a kupující se tímto zavázal, že v případě, pokud budou na předmět převodu od okamžiku převodu vlastnického práva na kupujícího na základě této Smlouvy do okamžiku uplatnění výhrady zpětné koupě provedeny nějaké stavební práce a úpravy, bude kupující povinen tyto odstranit, a to na své náklady, ledaže se smluvní strany této Smlouvy dohodnou jinak.
 7. Nedohodnou-li se smluvní strany této Smlouvy jinak a kupující ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy mu do jeho sídla bylo doručeno oznámení o uplatnění výhrady zpětné koupě ze strany prodávajícího, na své náklady neodstraní z předmětu převodu veškeré stavební či jiné úpravy na něm provedené, s jejichž zachováním nevyjádří prodávající písemný souhlas, pak toto odstranění provede prodávající na náklady kupujícího, s čímž kupující podpisem této Smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
 8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Město Jeseník písemně uplatní sjednané právo vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s městem Jeseník, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k předmětu převodu nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, vyjma práv, která předmět převodu zatěžovala už v okamžiku jeho převodu na kupujícího, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva prodávajícího ke zpětné koupi. Povinnost vrácení předmět převodu je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch města Jeseníku k vrácenému předmětu převodu i do katastru nemovitostí a faktickým předáním předmětu převodu na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo města Jeseník bylo zapsáno do katastru nemovitostí. Město Jeseník vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět převodu převedený na něj zpět v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva města Jeseník k předmětu převodu. V případě, že k předmětu převodu bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo město Jeseník předchozí písemný souhlas, je město Jeseník oprávněno splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné

právo bude předmětným zástavním nebo jiný právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny, je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícímu a jejich příslušenství. K tomu dává strana kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

9. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k předmětu převodu požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz práva z katastru nemovitostí a Prodávající je povinen takové potvrzení do 5 dní Kupujícímu vyhotovit. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

čl. VI.

Smluvní pokuta

(postup pro případ nesplnění jednotlivých závazků kupujícího dohodnutých smluvními stranami v čl. IV. této smlouvy, nevyužije-li prodávající výhrady zpětné koupě)

1. Nevyužije-li prodávající svou výhradu zpětné koupě dle čl. V., je v případě, že kupující nesplní svůj závazek:
 - a) zahájit provoz zdravotnického zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie dle této smlouvy nejpozději do 6 let od nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, případně v prodloužené lhůtě, dohodnou-li se na tom smluvní strany, nebo
 - b) v případě, že provoz zdravotnického zařízení s prioritní specializací v oboru neurologie dle této smlouvy zahájí, ale nebude provozovat minimálně po dobu deseti let ode dne zahájení jeho provozu,
 uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 900.000 Kč (slovy: Devět set tisíc korun), tedy ve výši doplatku rozdílu mezi cenou kupní a cenou obvyklou v době převodu dle znaleckého posudku.
2. Zaplacením smluvní pokuty závazky kupujícího dohodnuté v čl. IV. této smlouvy nezanikají a smluvní strany se zavazují vyvolat mezi sebou jednání vedoucí k dalšímu řešení situace.
3. Kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ujednanou v tomto článku Smlouvy bez ohledu na skutečnost, zda kupující zavinil porušení svých smluvních povinností, jejichž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno; to neplatí v případě, že k porušení smluvních povinností došlo v důsledku vyšší moci.
4. Smluvní strany ujednaly, že prodávající je oprávněn vůči kupujícímu požadovat vedle smluvní pokuty ujednané v tomto článku Smlouvy také i v celém rozsahu náhradu škody, která by mu byla způsobena v příčinné souvislosti s porušením smluvních povinností kupujícího (nebo jen některé z nich), zajištěných těmito smluvními pokutami.

Čl. VII.

Dohoda o předkupním právu jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve smyslu ust. § 2144 občanského zákoníku k předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch oprávněného města Jeseník (dále jen „předkupník“), a to na **dobu určitou 20 let** ode dne nabytí vlastnického práva kupujícím k předmětu převodu dle této smlouvy. V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k předmětu převodu vzniká povinnému (kupující strana dle této smlouvy) povinnost nabídnout předmět převodu předkupníkovi ke koupi. **Toto předkupní právo se dle § 2140 občanského zákoníku sjednává i pro případy jakéhokoliv jiného způsobu zcizení.**
2. V případě zamýšleného úplatného převodu učiní povinný písemnou nabídku předkupníkovi oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Ve věci výše kupní ceny je povinný v nabídce učiněné předkupníkovi snížit cenu nabídnutou jemu koupěchtivým o 900.000 Kč (slovy: Devět set tisíc korun), a to z důvodu, že povinný nabyl předmět převodu za cenu pod

cenou obvyklou (viz čl. III. smlouvy), kdy cena obvyklá činila v době převodu dle znaleckého posudku 1.000.000 Kč (slovy: Jeden milion korun). **Povinný si je vědom skutečnosti, že mezi smluvními stranami uzavřená kupní smlouva, jejíž součástí je tato dohoda o předkupním právu, je závazná i pro jeho právní nástupce.** Povinný se na základě této dohody zavazuje koupěchtivého o tomto informovat a je povinen konkrétní ustanovení této kupní smlouvy obsahující veškeré jeho závazky jako kupujícího vůči předkupníkovi jako prodávajícímu doslovně opsat do smlouvy uzavírané s koupěchtivým.

3. Předkupník je povinen písemně se vyjádřit, zda nabídku přijímá či nikoliv, ve lhůtě 3 měsíce od doručení nabídky. V případě, že nabídku přijme, uskuteční se koupě za týchž podmínek, na jakých se povinný dohodl s koupěchtivým s tím, že smluvní strany (povinný a předkupník) se tímto dohodly, že kupní cenu ve výši upravené dle odst. 2 tohoto článku předkupník zaplatí povinnému do 90 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch města Jeseník do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany ujednaly, že povinný je povinen současně s oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým doručit předkupníkovi písemné, úplné a pravdivé upozornění na všechna věcná a obligační práva, která zatěžují předmět koupě a obsah těchto věcných a obligačních práv třetích osob doložit originály smluv, na základě kterých tato práva vznikla.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Kupující nabude vlastnictví k předmětu převodu vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, podepsaný ze strany prodávajícího, podá kupující. Kupující je povinen předložit prodávajícímu katastrálním úřadem potvrzenou kopii o podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to do 3 pracovních dnů od učinění takového podání. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí učiní kupující bez zbytečného odkladu od podpisu této smlouvy.
2. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu práv dle této smlouvy zamítne, přeruší řízení nebo jinak nepovolí zápis vkladu, zavazují se obě smluvní strany neodkladně do desátého dne ode dne, kdy se o tomto dozví, odstranit nedostatky, které byly důvodem pro takové rozhodnutí katastrálního úřadu, a to včetně případného sepsání a uzavření nové kupní smlouvy, za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této Smlouvě.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány.
4. **Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je až do úplného splnění všech závazků kupujícího v ní dohodnutých právně závazná v celém svém rozsahu i pro všechny právní nástupce kupujícího, a to až do úplného splnění všech závazků v ní dohodnutých.**
5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení a jedno je určeno pro potřeby Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Uveřejnění smlouvy v zákonné lhůtě provede prodávající.
8. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Prodej předmětu převodu byl schválen Zastupitelstvem města Jeseník na zasedání č. 3/2023 dne 22. 6. 2023, usneseními č. UZ-81-3/23. Záměr města prodat předmět převodu byl zveřejněn na úřední desce města od 23. 5. 2023 do 8. 6. 2023.

V Jeseníku dne 25. 3. 2024

Prodávající:

Kupující:

.....
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

.....
Tomáš Slovák