



2024/0222/OSM

# Kupní smlouva

podle ust. § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## **Orna Corporation, v.o.s.**

obchodní společnost zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7200

IČO: 46359800

se sídlem [REDACTED] Kladno

zastoupena Pavlem Ornou, společníkem

na straně jedné (dále také jen „**Prodávající**“)

a

## **Statutární město Kladno**

IČO: 00 23 45 16

se sídlem Kladno, nám. Starosty Pavla 44, PSČ 272 01

zastoupené Mgr. Františkem Burešem, statutárním náměstkem primátora

na straně druhé (dále také jen „**Kupující**“)

uzavírají dnešního dne tuto:

## **kupní smlouvu:**

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že mu náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 330/396:
  - na pozemku **parc. č. 5040**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 499, část obce Kladno, způsob ochrany nemovitosti – nemovitá kulturní památka, chráněné ložiskové území,  
vše k.ú. Kladno, obec Kladno, okres Kladno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na LV 13407 pro k.ú. Kladno, obec Kladno (dále jen „**Předmět převodu**“),  
když zbývající spoluvlastnický podíl o velikosti 66/396 na výše uvedených nemovitostech náleží Římskokatolické farnosti u kostela Nanebevzetí Panny Marie Kladno, IČO: 61896063, se sídlem náměstí starosty Pavla 2, 272 01 Kladno.
2. Kupující má zájem nabýt Předmět převodu do svého výlučného vlastnictví od Prodávající z jejího výlučného vlastnictví za podmínek stanovených v této smlouvě.

### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Prodávající touto smlouvou prodává ze svého výlučného vlastnictví Kupující do jejího výlučného vlastnictví Předmět převodu popsany výše v čl. I odst. 1 této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.
2. Kupující od Prodávající z jejího výlučného vlastnictví Předmět převodu takto do svého výlučného vlastnictví kupuje a zavazuje se za něj zaplatit Prodávající kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy.

### III.

#### Kupní cena a způsob jejího zaplacení

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět převodu činí **15.708.333,- Kč** (slovy: **patnáct milionů sedm set osm tisíc tři sta třicet tři koruny české**).
2. **Kupní cena** bude Kupující zaplacená Prodávající na její účet č.ú. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE], nejpozději do 15 dnů poté, co bude Kupující doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Kupní cena za Předmět převodu byla stanovena v souladu se závěry znaleckého posudku č. 359/1745/2023 ze dne 21. 11. 2023, který vypracoval Ing. Jiří Šnejdr, znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 4. 1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor – stavebnictví – stavební odvětví různá se specializací – rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením ze dne 19. 10. 1998 č.j. 2018/98 pro obor – ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena nebo její část se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na bankovní účet Prodávajícího.

### IV.

#### Podání návrhu na vklad a nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu se nabyvá 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 ve prospěch Kupující do katastru nemovitostí podá Prodávající s tím, že správní poplatek hradí Prodávající.
4. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy za stejných podmínek, a to nejpozději do 1 měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

### V.

#### Ostatní smluvní ujednání

1. Kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámila se stavem Předmětu převodu, je jí znám, z části jej dlouhodobě užívá a v tomto stavu jej kupuje. Kupující rovněž prohlašuje, že byla seznámena s aktuálním výpisem listu vlastnictví k Předmětu převodu.

Kupující zároveň prohlašuje, že bere na vědomí, že zbývající spoluvlastnický podíl o velikosti 66/396 na nemovitostech popsanych v čl. I odst. 1 této smlouvy náleží Římskokatolické farnosti u kostela Nanebevzetí Panny Marie Kladno.

2. Strana prodávající prohlašuje, že:

Na Předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala, omezovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva, s výjimkou následující omezení z platných nájmních smluv:

Přízemí domu - Infocentrum. Nájemce Statutární město Kladno se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, IČ 00234516. Smlouva ze dne 30.3.2010 a dodatek č. 1 ze dne 6.8.2021. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Ukončení možné výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 6 měsíců, dohodou, a při nehrzení dle zákona. Cena nájmu aktuálně 55.926,- Kč bez DPH / měsíc / podíl 6/6 a 46.605,- Kč bez DPH / měsíc / podíl 5/6.

První patro domu - byt. Nájemce [redacted] bytem [redacted] Kladno, narozen 21.8.1982. Smlouva ze dne 29.08.2023. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Ukončení možné výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíců, dohodou, a při nehrzení dle zákona. Cena nájmu aktuálně 13.000,- Kč bez DPH / měsíc / podíl 6/6 a 10.833,33 Kč bez DPH / měsíc / podíl 5/6. Nájemné ode dne právních účinků vkladu vlastnictví do KN bude zasláno na bankovní účet nového majitele podílu 5/6.

První patro domu - byt. [redacted] Kladno, narozen 21.3.1992. Smlouva ze dne 24.7.2023. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Ukončení možné výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíců, dohodou, a při nehrzení dle zákona. Cena nájmu aktuálně 15.000,- Kč bez DPH / měsíc / podíl 6/6 a 12.500,- Kč bez DPH / měsíc / podíl 5/6. Nájemné ode dne právních účinků vkladu vlastnictví do KN bude zasláno na bankovní účet nového majitele podílu 5/6.

Druhé patro domu - byt. Nájemce [redacted] Kladno, narozena 1.4.1964. Smlouva ze dne 16.1.2015, dodatek č. 1 ze dne 2.11.2016 a dodatek č. 2 ze dne 20.1.2020. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Ukončení možné dle zákona, dohodou, a při nehrzení. Cena nájmu aktuálně 18.494,54 Kč bez DPH / měsíc / podíl 6/6 a 15.412,12 Kč bez DPH / měsíc / podíl 5/6. Nájemné ode dne právních účinků vkladu vlastnictví do KN bude zasláno na bankovní účet nového majitele podílu 5/6.

Veškeré nájmy uhrazené nájemci od okamžiku právních účinků vkladu vlastnictví do KN ve prospěch kupujícího budou původním majitelem (prodávajícím) přeposlány na bankovní účet nového majitele podílu 5/6 na objektu a zároveň původní majitel vyhotoví dodatky k nájmním smlouvám se změnou subjektu pronajímatele.

Kupující bere na vědomí, že nabytím vlastnického práva k předmětu převodu vstupuje do právního postavení pronajímatele z výše uvedených nájmních smluv se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími z výše uvedených nájmních smluv. Proávající prohlašuje, že si není vědoma ke dni podpisu této smlouvy existence nesplacených závazků vůči jednotlivým shora specifikovaným nájemcům.

3. Strana kupující bere na vědomí s ohledem na stáří předmětu převodu následující stavebně – technické vady předmětu převodu, a to:

- a) že předmět převodu (stavby) není izolován proti zemní vlhkosti, a tedy není možné uplatnit ze strany kupující či jiné osoby jakékoliv vady dotčené stavby spojené s touto okolností, a to vně i uvnitř stavby, zejména vlhkosti zdí;
- b) střešní konstrukce stavby včetně střešní krytiny odpovídá stáří stavby;

- c) vnitřní rozvody vody, odpadů a elektřiny odpovídají stáří budov a jsou provedeny technologií a materiály užívanými v době jejich výstavby a neodpovídají současným platným normám. Prodávající tedy straně kupující neodpovídá v uvedeném rozsahu za jejich stav a případné vady;
  - d) dílčí opravy střechy a některé nátěry fasády domu č.p. 499 nebyly prováděny po konzultaci s Národním památkovým ústavem, a dle jimi doporučených technických postupů a odborných společností. Strany této smlouvy zcela vylučují jakékoliv uplatnění nároků vzniklých z provedených oprav domu č.p. 499, které byly Prodávajícím zajištěny jinými než doporučenými společnostmi a technologickými postupy a z těchto důvodů nebudou po předání Předmětu převodu vyžadovány či uplatňovány jakékoliv nároky, či plnění (včetně náhrad škody) k provedení dodatečných oprav a úprav za účelem uvedení Předmětu prodeje do souladu s rozhodnutím či stanoviskem dotčených státních orgánů;
  - e) Prodávající dále informuje Kupující, že mu není znám aktuální stav kolaudace prostorů ve 1.NP a 2.NP domu č.p, 499, Kladno. Prostory byly dříve užívány střídavě jako byty i kanceláře, a během vlastnictví objektu nebyly tyto prostory Prodávajícím ani jeho nájemci rekolaudovány, což bere strana kupující na vědomí.
4. Prodávající se zavazuje předat Předmět převodu Kupující nejpozději do 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupující do katastru nemovitostí a Kupující se zavazuje Předmět převodu takto od Prodávající převzít.

## VI.

### Společná a závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech, z nichž jeden stejnopis je určen pro účely katastrálního řízení a po dvou stejnopisech obdrží každá z jejich stran.
2. Zastupitelstvo města Kladna odsouhlasilo nabytí Předmětu převodu na svém 5. zasedání dne 20. 3. 2024.
3. Prodej Předmětu převodu byl schválen v souladu se Společenskou smlouvou prodávajícího všemi společníky Prodávajícího.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou jejích smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., *o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)*, účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
6. 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* ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 340/2015 Sb., *o registru smluv*.
7. Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.
8. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými a v zestupně 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.

9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Kladně dne 18. 4. 2024

[Redacted signature]

**Orna Corporation, v.o.s.**

**Pavel Orna  
společník**

**PRODÁVAJÍCÍ**

**ORNA**<sup>®</sup>  
**CORPORATION v.o.s.**  
T. G. Masaryka 345, 272 01 Kladno  
IČ: 46359800, DIČ: CZ46359800

[Redacted signature]

**Statutární město Kladno**

**Mgr. František Bureš  
statutární náměstek primátora**

**KUPUJÍCÍ**

