



## KUPNÍ SMLOUVA

(dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „**Občanský zákoník**“), mezi:

### **TEFCO CZ, a.s.**

IČO: 278 30 314

sídlem Výškovická 2762/120, Zábřeh, 700 30 Ostrava

zastoupena členem představenstva Tomášem Crlou

bankovní spojení č. ú. [REDACTED]

(dále jen „**Prodávající**“)

a

### **statutární město Frýdek-Místek**

IČO: 00296643

sídlem Radniční 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

zastoupeno primátorem Petrem Korčem

bankovní spojení č. ú. [REDACTED]

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále také jako „**Strany**“ a jednotlivě také jako „**Strana**“).

## Preambule

Prodávající vlastní nemovité věci, které mají historickou hodnotu z pohledu architektonického i společenského, které se nacházejí částečně ve veřejném parku a v centru města Frýdek-Místek. Nemovité věci jsou dlouhodobě z větší části neužívané a jsou ve stavu k celkové rekonstrukci. Kupující vědom si těchto veškerých skutečností, včetně nutnosti vysokých investic do oprav, s ohledem na cíl zkvalitnění prostředí a služeb města Frýdku – Místku, má zájem níže uvedené nemovité věci za níže uvedenou cenu koupit.

## 1. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO A PŘEDMĚT PŘEVODU

1.1. Prodávající prohlašuje, že má mimo jiné ve výlučném vlastnictví tyto nemovité věci:

- pozemek parc. č. 153, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova občanské vybavenosti č.p. 113,
- pozemek parc. č. 154/1, ostatní plocha – zeleň,
- pozemek parc. č. 154/3, ostatní plocha – ostatní komunikace,
- a pozemek parc. č. 154/4, ostatní plocha – zeleň (na pozemku stojí stavba trafostanice, dosud neevidovaná v katastru nemovitostí, ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 24729035),

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na listu vlastnictví č. 1662, pro katastrální území Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek (dále jen „**Nemovitosti**“).

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY, CENA a PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1. Prodávající prodává a zavazuje se odevzdat Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího kupuje a zavazuje se převzít do svého výlučného vlastnictví Nemovitosti specifikované v bodě 1.1. této Smlouvy se všemi jejich součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi za cenu ve výši **19.900.000 Kč** (slovy: devatenáctmilionůdevětsettisíc korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“). Kupní cena je konečná, plnění je osvobozeno od DPH.
- 2.2. Kupní cenu uhradí Kupující takto:
  - a. částka ve výši **100.000 Kč** (slovy: stotisíckorunčeských) bude uhrazena do pěti (5) pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy, a to na bankovní účet Prodávajícího č. 173358/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s.
  - b. částka ve výši **19.800.000 Kč** (slovy: devatenáctmilionůosmsettisíckorunčeských) bude uhrazena do sedmi (7) pracovních dnů od obdržení vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 2.3. Strany výslovně prohlašují, že s takto stanovenou úhradou Kupní ceny souhlasí, je jim známa skutečná cena Nemovitostí a pro případ, že by Kupní cena byla shledána jako neúměrná, se vzdávají práv dle ustanovení § 1793 Občanského zákoníku.

## 3. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 3.1. Zároveň s podpisem této Smlouvy podepíší Strany návrh na vklad do katastru nemovitostí. Tento návrh na povolení vkladu všech práv podle této Smlouvy učiní Prodávající a Kupující společně s jedním vyhotovením této smlouvy s ověřenými podpisy u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude uhrazena část Kupní ceny dle bodu 2.2.a. této Smlouvy. Správní poplatek spojený s podáním tohoto návrhu zaplatí Kupující.
- 3.2. Uhrazení části Kupní ceny dle bodu 2.2.a. této Smlouvy Kupujícím v uvedené lhůtě je podmínkou pro učinění návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

## 4. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 4.1. Vlastnické právo k Nemovitostem přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení, a to s právními účinky k okamžiku, kdy návrh na povolení vkladu došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Nebezpečí škody na Nemovitostech a povinnost platit úhrady spojené s užíváním Nemovitostí přechází na Kupujícího okamžikem předání Nemovitostí.

- 4.2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího, zavazují se Strany k odstranění předmětných vad a případně též k uzavření nové kupní smlouvy, nebo dodatku s takovým obsahem, který bude vyhovovat připomínkám příslušného katastrálního úřadu a současně co nejdříve odpovídat ujednaným podmínkám této Smlouvy, a to nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy některá ze Stran vyzve druhou Stranu k uzavření nové kupní smlouvy. Do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva jsou účastníci smluvními projevy vázáni a jsou povinni si poskytnout potřebnou součinnost, aby případné překážky bránící vkladu byly odstraněny.
- 4.3. Prodávající touto smlouvou rovněž převádí do vlastnictví Kupujícího movité věci nacházející se v budově č.p. 113, jež je součástí pozemku parc. č. 153, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, s výjimkou movitých věcí umístěných v nebytovém prostoru v I. NP, jenž se nachází v budově z hlavního vstupu vpravo, o velikosti 200 m<sup>2</sup> (dále jen „Movité věci“). Prodávající převádí Movité věci do vlastnictví Kupujícího, jak stojí a leží (úhrnkem), za kupní cenu ve výši 1 Kč, ke dni předání Nemovitostí. Kupující tyto Movité věci přijímá do svého vlastnictví.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

### 5.1. Prodávající prohlašuje, že:

- a. nepozbyl vlastnické právo k Nemovitostem, zejména převodem na jinou osobu anebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí a že neučinil ani žádné právní jednání v tomto směru, a současně, že je oprávněn bez jakýchkoli omezení zcizovat Nemovitosti anebo s nimi jinak nakládat a že skutečný právní stav Nemovitostí odpovídá právnímu stavu zapsanému v katastru nemovitostí;
- b. na Nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena, závazky, zástavní práva, nájemní práva, pachtu ani jiné právní závady, vyjma těch, která jsou zapsána na příslušném listu vlastnictví v části C a se kterými se Kupující seznámil (k budově č.p. 113 se vztahuje Smlouva o nájmu, uzavřená dne 28.11.2022, za účelem užívání nebytového prostoru nacházejícího se v budově z hlavního vstupu vpravo o výměře 200 m<sup>2</sup> - nájemce AX reklama, s.r.o.; a Smlouva o nájmu části budovy pro reklamní účely, uzavřená dne 01.03.2015, za účelem užívání částí venkovní zdi budovy pro umístění reklamních billboardů - nájemce AX reklama, s.r.o.);
- c. nemovitosti ani jejich části nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva;
- d. není v dispozici s Nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 Občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);
- e. mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo, nebo nárok, např. na vlastnictví, nájemní právo apod., ve vztahu k Nemovitostem, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních právních předpisů;
- f. k Nemovitostem nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
- g. ve vztahu k Nemovitostem neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;

- h. není v úpadku, nebyl proti němu podán insolvenční návrh a uzavření této Smlouvy nepovede k úpadku a jeho úpadek ani nehrozí; rovněž není proti jeho osobě vedeno exekuční řízení;
  - i. Nemovitosti nejsou předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení ani řízení o výkon rozhodnutí (s výjimkou soudního řízení vedeného mezi Stranami u Okresního soudu ve Frýdku-Místku pod sp. zn. 140 C 2/2023 o vydání bezdůvodného obohacení Kupujícím Prodávajícím za užívání pozemků parc. č. 154/1 a parc. č. 154/3, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, v období od 01.02.2020 do 30.06.2020).
- 5.2. Ukáže-li se nebo stane-li se do okamžiku vydání rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí, byť jen jedno z těchto výše uvedených prohlášení Prodávajícího nepravdivé, je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit.
- 5.3. Prodávající se zavazuje do okamžiku, než bude povolen vklad vlastnického práva dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího, s Nemovitostmi žádným způsobem nenakládat, zejm. nepřevést vlastnické právo k Nemovitostem na třetí osobu či je vložit do základního kapitálu obch. korporace, nezatížit Nemovitosti žádným věcným břemenem, žádnými závazky, zástavními právy, nájemními právy, pachtý či jinými právními závazky, s výjimkou zatížení zřízených s výslovným souhlasem Kupujícího, a nijak nezhoršit ani jejich faktický stav.
- 5.4. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Kupující prohlašuje, že převodem Nemovitostí nedochází ke zkracování práv jeho věřitelů.
- 5.5. Strany souhlasně a výslovně potvrzují, že si mezi sebou navzájem neujednaly žádná vedlejší ujednání k této Smlouvě, a to ani v písemné, ani v ústní formě.
- 5.6. Prodávající a Kupující každý zvlášť prohlašují, že všechna prohlášení uvedená v této Smlouvě jsou pravdivá a zavazují se je dodržovat a zajistit jejich pravdivost od podpisu této Smlouvy po celou dobu řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy.
- 5.7. Obě Strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této Smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

## **6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ A UTVRZENÍ ZÁVAZKU**

- 6.1. Kupující prohlašuje, že je plně seznámen s faktickým a právním stavem Nemovitostí ke dni uzavření této Smlouvy, za tímto účelem si nechal také vyhotovit vlastní znalecký posudek a odborné vyjádření znalce k aktuální ceně obvyklé Nemovitostí.
- 6.2. Prodávající uvádí, že stav budovy č.p. 113 nacházející se na pozemku parc. č. 153, v k.ú. Místek (dále jen „Budova“), se nezlepšil (případně se mohl zhoršit) od sepsání Statického posudku č.

5/2005 vypracovaného Ing. Romanem Hrbkem a Ing. Miloslavem Jančíkem, který poskytl Kupujícímu k seznámení, stejně jako mu poskytl půdorysový plán Budovy. Dále prodávající uvádí, že Budova je určena k celkové rekonstrukci, je zejména potřeba nejméně nových rozvodných sítí pro elektřinu, plyn, vodovod a kanalizaci a také je patrné, že střecha Budovy vyžaduje opravy, fasáda Budovy na různých místech opadáva. Proávající prohlašuje, že Kupujícího seznámil se všemi vadami, o kterých věděl a není si vědom případných vad skrytých. Kupující si je vědom, že Budova je určena ke generální opravě včetně statického zhodnocení.

- 6.3. Kupující si Nemovitosti pečlivě prohlédl, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti převáděných Nemovitostí a v takovém stavu je kupuje. Kupující zároveň nepožaduje po Prodávajícím technickou inspekci stavu Nemovitostí. Kupující se seznámil se Statickým posudkem č. 5/2005 vypracovaným Ing. Romanem Hrbkem a Ing. Miloslavem Jančíkem včetně známých událostí, tam popsaných (povodeň, požár). Kupující je si vědom, že Nemovitosti jsou umístěny u frekventované hlavní komunikace.
- 6.4. Kupující si je vědom a byl upozorněn na trafostanici společnosti ČEZ Distribuce, a.s. na pozemku parc. č. 154/4, k.ú. Místek, které svědčí zákonné věcné břemeno. Kupující jako vlastník okolních pozemků si je vědom, že schodiště a krytý vchod do Budovy se nachází na pozemku ve vlastnictví Kupujícího.
- 6.5. Proávající prohlašuje, že prodávané Nemovitosti, resp. Budova, pravděpodobně splňuje výjimku z povinnosti Prodávajícího mít a předat průkaz energetické náročnosti Budovy dle § 7a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, tj. Proávající prohlašuje, že Budova byla vystavěna a zkolaudována před 1. lednem 1947 a nepodařila se mu dohledat v archivu žádná další větší změna. S ohledem na tuto informaci se Strany dohodly, že průkaz energetické náročnosti Budovy nebude opatřen.
- 6.6. Zároveň s ohledem na stáří a charakter Nemovitostí se Kupující předem vzdává svého práva z vadného plnění, které mu je Prodávajícím poskytováno touto Smlouvou (tj. zejména ve vztahu k Předmětu koupě), a to v souladu s § 1916 odst. 2 Občanského zákoníku, s výjimkou práva uplatnit úmyslné skryté vady dle § 2129 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 6.7. Strany se dohodly na předání Nemovitostí nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne převodu vlastnického práva k Nemovitostem dle této Smlouvy z Prodávajícího na Kupujícího (tj. od vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem dle této Smlouvy do katastru nemovitostí). O předání Nemovitostí bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k Nemovitostem ke dni jejich předání dle tohoto bodu Smlouvy. Proávající je povinen předat Nemovitosti Kupujícímu ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.8. Kupující se zavazuje neprodleně, nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů, po předání Nemovitostí dle bodu 6.7. této Smlouvy u příslušných organizací provést převod veškerých měřidel energií patřících k Nemovitostem z Prodávajícího na Kupujícího.
- 6.9. Pro případ prodlení Kupujícího s úhradou jakékoliv části Kupní ceny uvedené v bodu 2.2. této Smlouvy má Proávající nárok na smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení. Pro případ, že tak neučiní ani v dodatečně lhůtě deseti (10) pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti jednotlivé části Kupní ceny, sjednávají si Strany pro tento případ ve

prospěch Prodávajícího smluvní pokutu ve výši pěti procent (5 %) z Kupní ceny. Prodávající má v takovém případě rovněž právo od Smlouvy z důvodu jejího porušení odstoupit.

## 7. DORUČOVÁNÍ

- 7.1. Veškerá oznámení (nebo jiná sdělení) mezi Stranami v souvislosti s touto Smlouvou nebo podle této Smlouvy musí být učiněna písemně a považují se za doručené doručením druhé Straně, která je adresátem jedním z následujících způsobů:
  - a. osobně;
  - b. datovou zprávou;
  - c. doporučenou poštou nebo emailem.
- 7.2. Oznámení dle předchozího článku se považují za doručené dnem jejich přijetí adresovanou Stranou, případně dnem odmítnutí jejich přijetí nebo marným uplynutím lhůty k vyzvednutí zásilky zaslané prostřednictvím pošty.
- 7.3. Při prokazování doručení bude dostačující prokázat, že došlo k doručení, nebo že obálka obsahující oznámení nebo jiné sdělení byla řádně adresována a předána poštovní službě jako předplacená doporučená poštovní zásilka, nebo v případě kurýrní služby předána kurýrovi. V případě datové zprávy prokazuje doručení doručenka vyhotovená prostřednictvím tohoto systému.
- 7.4. Běžná komunikace mezi stranami probíhá emailem.

## 8. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Práva a povinnosti ve Smlouvě výslovně neuvedené se řídí platnými českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
- 8.2. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran týkající se předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré jiné dohody a smlouvy tohoto předmětu se týkající, uzavřené před jejím podepsáním, ať již písemné či ústní.
- 8.3. Pokud se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tím zůstane nedotčena. Strany nahradí takové neplatné nebo neúčinné ustanovení novým ustanovením, jehož obsah bude odpovídat úmyslu obsaženému v původním ustanovení a v této Smlouvě jako celku.
- 8.4. Ujednáními o smluvních pokutách sjednanými touto Smlouvou není dotčeno právo oprávněné Strany domáhat se náhrady škody v plné výši nebo nárok na úroky z prodlení. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 Občanského zákoníku. V případě odstoupení od této Smlouvy kteroukoli ze Stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.
- 8.5. Veškeré změny této Smlouvy musejí být učiněny písemnou formou vzestupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oběma Stranami.

- 8.6. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních, v českém jazyce, přičemž všechna vyhotovení mají povahu originálu. Prodávající a Kupující obdrží po jednom (1) vyhotovení této Smlouvy, a jedno (1) vyhotovení s ověřenými podpisy slouží pro účely katastru nemovitostí.
- 8.7. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Kupující je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.
- 8.8. Tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu osob oprávněných jednat za smluvní strany, přičemž rozhodující je datum posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
- 8.9. Strany tímto prohlašují, že nebyla žádným způsobem omezena jejich smluvní svoboda, že tuto Smlouvu neuzavřely v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek ani v omylu. Strany tímto prohlašují, že jsou způsobilé k právním jednáním, obsah této Smlouvy představuje jejich svobodnou a úplnou vůli, že si Smlouvu před podpisem přečetly, a že plně porozuměly jejímu obsahu a na důkaz čehož, ji dnešního dne, měsíce a roku ručně podepisují.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ Ve Frýdku-Místku dne \_\_\_\_\_

---

Prodávající

**TEFCO CZ, a.s.**

Tomáš Crla, člen představenstva

---

Kupující

**statutární město Frýdek-Místek**

Petr Korč, primátor