Sestry VorŠilKy Římské unie

a

národní divadlo

KUPNÍ smlouva o převodu nemovitostí

Obsah

[1. PŘEVÁDĚNÉ nemovitostI 3](#_Toc167703010)

[2. PŘEDMĚT SMLOUVY 4](#_Toc167703011)

[3. kupní cena 4](#_Toc167703012)

[4. vypořádání kupní ceny 4](#_Toc167703013)

[5. Návrh na vklad 4](#_Toc167703014)

[6. prohlášení prodávající 5](#_Toc167703015)

[7. prohlášení kupující 6](#_Toc167703016)

[8. Výmaz poznámky o řízení 7](#_Toc167703017)

[9. PŘEVOD VLASTNICTVÍ A PŘEDÁNÍ nemovitosti 7](#_Toc167703018)

[10. ukončení smlouvy 7](#_Toc167703019)

[11. závěrečná ustanovení 8](#_Toc167703020)

Přílohy

1. [výpis z katastru nemovitostí K Nemovitosti](#_Toc166577930)
2. ZNALECKÝ POSUDEK

**Tato KUPNÍ smlouva o převodu nemovitostí** (dále jen „**Smlouva**“)byla uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku

MEZI:

1. **Sestry voršilky Římské unie**, evidovaná církevní právnická osoba, IČO: 00408263, se sídlem Ostrovní 139/11, Nové Město, 110 00 Praha 1

(dále jen „**Prodávající**“)

a

1. **Národní divadlo,** právnická osoba – státní příspěvková organizace, IČO: 00023337, se sídlem Ostrovní 225/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo každá z nich jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Prodávající je vlastníkem nemovitostí v katastrálním území Nové Město, obec: Hlavní město Praha, dále definovaných v této smlouvě, a Prodávající má zájem za podmínek sjednaných v této Smlouvě nemovitosti prodat se všemi součástmi a příslušenstvím Kupující;
2. Kupující má zájem nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství od Prodávající za podmínek sjednaných v této Smlouvě koupit,

se smluvní Strany dohodly následovně:

1. PŘEVÁDĚNÉ nemovitostI

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

* + 1. **pozemku p. č.** **944/3**, o výměře 251 m², jiná plocha, ostatní plocha; a
    2. **pozemku p. č. 944/4**, o výměře 27 m², zastavěná plocha a nádvoří,

oba v katastrálním území Nové Město, zapsané na LV 591 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha (uvedené pozemky dále jen „**Nemovitosti**“). Příslušný výpis z katastru nemovitostí LV 591, katastrální území Nové Město, ke dni uzavření této Smlouvy tvoří **Přílohu 1**.

Prodávající dále prohlašuje, že na pozemku p. č. 944/4, katastrální území Nové Město, je umístěna stavba bez č. p. / č. ev., jiná stavba, která je ve výlučném vlastnictví Kupující (dále jen „**Stavba**“).

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

Prodávající na základě a v souladu s podmínkami této Smlouvy prodává a převádí na Kupující Nemovitosti spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými za kupní cenu dle této Smlouvy.

Kupující kupuje a přijímá od Prodávající Nemovitosti spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými a zavazuje se Prodávající zaplatit kupní cenu dle této Smlouvy.

Prodávající konstatuje, že na pozemku p. č. 944/4, k. ú. Nové Město vázne poznámka o tom, že před příslušným katastrálním úřadem probíhá řízení pod sp. zn. ZDŘ-260/2019-101 zahájené dne 13.3.2019 (dále jen „**Řízení**“); Řízení se týká evidence Stavby na pozemku p. č. 944/4, katastrální území Nové Město a evidence vlastnického práva k této Stavbě. Kupující souhlasně prohlašuje, že je vlastníkem Stavby a že byl s existencí probíhajícího Řízení seznámen dle příslušného výpisu z katastru nemovitostí.

1. kupní cena

Celková kupní cena za Nemovitosti byla Smluvními stranami sjednána ve výši **6.076.560,- Kč** (slovy: šest milionů sedmdesát šest tisíc pět set šedesát korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).

Kupní cena bude uhrazena podle článku 4 této Smlouvy.

Kupní cena je sjednána ve výši zjištěné ceny Nemovitostí stanovené znaleckým posudkem č. 135/4675/2023, vypracovaným panem Jiřím Melichem, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady – specializace nemovitostí, ze dne 29. listopadu 2023, který ke dni uzavření této Smlouvy tvoří **Přílohu č. 2.**

1. vypořádání kupní ceny

Kupní cenu se Kupující zavazuje uhradit na bankovní účet Prodávajícího číslo 343011/0100, vedený u Komerční banky a.s. do třiceti (30) dnů poté, co Kupující na základě Návrhu na vklad bude zapsána jako výlučný vlastník Nemovitostí a z výpisu z katastru nemovitostí bude zřejmé, že Nemovitosti jsou prosty jakýchkoliv omezení vlastnického práva, zejména nejsou zatíženy jakýmkoliv dalším právem třetích osob, vyjma práv zřízených či týkajících se výlučně Kupující (tj. netýkajících se Prodávající), že u Nemovitostí není uvedena žádná poznámka, plomba ani jiný nevyřešený právní vztah či zápis vyjma Řízení, a údaje nejsou dotčeny žádnou změnou, vyjma řízení zahájeného nebo týkající se výlučně Kupující (tj. netýkajících se Prodávající).

1. Návrh na vklad

Smluvní strany podepíší návrh na vklad vlastnického práva Kupující dle této Smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na vklad**“) ihned poté, co bude tato Smlouva schválena Ministerstvem kultury podle čl. 11.4 a Kupující se o schválení dozví; Kupující následně do tří (3) pracovních dnů doručí Návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. K Návrhu na vklad Kupující přiloží jedno (1) vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran a potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o Návrhu na vklad v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se Smluvní strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost.

Správní poplatek za vklad vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Kupující.

V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne první návrh na vklad vlastnického práva na základě této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany s přihlédnutím k důvodům prvního zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k poskytnutí vzájemné součinnosti za účelem dosažení vkladu vlastnického práva na základě této Smlouvy. Pokud nedojde k zápisu vlastnického práva podle této Smlouvy ani do 3 (tří) měsíců od uzavření této Smlouvy, je Prodávající i Kupující oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

1. prohlášení prodávající

Prodávající se zavazuje, že Nemovitosti budou na Kupující na základě této Smlouvy převedeny v takovém faktickém a právním stavu, který by bylo možné dovodit v případě, že by následující prohlášení byla pravdivá v okamžiku podání Návrhu na vklad příslušnému katastru nemovitostí:

* + 1. Nemovitosti
       1. Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví Prodávající;
       2. Nemovitosti nejsou vyjma Řízení zatíženy jakýmkoliv zatížením věcnými nebo smluvními právy, zejména jakýmikoliv zástavními (včetně podzástavních) právy, zadržovacím právem, zajišťovacím převodem práva, opčním právem, věcným břemenem, předkupním právem, zákazem zastavení, zatížení a/nebo zcizení, vázáním nebo blokací peněžních prostředků, vinkulací pojistného plnění, restitučním nárokem, právem stavby, nájmem či jiným právem užívání nebo jiným obdobným omezením vlastníka dané věci, a nároky, které by mohly být jakoukoli osobou vzneseny, včetně práva požadovat zřízení jakéhokoli výše uvedeného práva v budoucnu;
       3. ohledně Nemovitostí nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí, insolvenční, exekuční nebo správní řízení, která by mohla jakkoliv omezit dispoziční práva Prodávající s Nemovitostí ani Prodávající není známo, že by nebezpečí takových řízení hrozilo;
       4. neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva k Nemovitostem, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
       5. Nemovitosti ani jejich příslušenství nebyly vloženy jako nepeněžitý vklad do obchodního majetku Prodávající nebo do majetku jiné společnosti ani družstva;
       6. Nemovitosti po uzavření této Smlouvy nepřevede na jiného, nezřídí k ní jiné zatížení či právo třetích osob, včetně nájemního práva;
       7. je oprávněna Nemovitosti bez omezení a bez jakéhokoli souhlasu nebo obdobného projevu vůle jiné fyzické nebo právnické osoby či jakéhokoli rozhodnutí orgánu veřejné moci převést na Kupující dle této Smlouvy;
       8. nezamlčela žádné podstatné skutečnosti ve smyslu § 2002 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, týkající se Nemovitostí;
       9. Prodávající splnila, popř. splní svou povinnost uhradit daň z nemovitostí splatnou nejpozději ke dni, kdy dojde k převodu Nemovitostí na Kupujícího;
    2. Ostatní:
       1. Prodávající není omezena v oprávnění uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající povinnosti;
       2. Prodávající není v úpadku, majetek Prodávající není předmětem insolvenčního řízení nebo exekučního řízení;
       3. ohledně Prodávající není dle jejích znalostí vedeno žádné soudní či rozhodčí řízení, jehož výsledek by mohl ovlivnit plnění povinností Prodávající podle Smlouvy, a pokud si je Prodávající vědoma, žádné takové řízení se proti ní nebo ve spojení s Nemovitostmi nechystá ani reálně nehrozí;
       4. podle nejlepšího vědomí Prodávající nejsou Nemovitosti předmětem žádného restitučního řízení;
       5. všechny interní souhlasy potřebné pro Prodávající pro uzavření této Smlouvy a plnění povinností v ní stanovených byly vydány;
       6. Prodávající si není vědoma žádných neuhrazených závazků vůči finančním orgánům nebo jiným orgánům veřejné správy, v jejichž důsledku by mohlo být uplatněno zákonné zástavní právo zatěžující Nemovitosti ve prospěch příslušného finančního orgánu či orgánu veřejné správy.

V případě, že se některé prohlášení dle čl. 6.1. této Smlouvy ukáže být neúplné, nesprávné nebo nepravdivé, Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po výzvě Kupující učinit veškeré právně možné kroky nezbytné k nápravě vadného stavu. Půjde-li o nenapravitelný stav, nebo Prodávající takový stav nenapraví nejpozději do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Kupujícího k nápravě, Kupující je oprávněna požadovat po Prodávající náhradu škody, která mu z takového porušení vznikne.

1. prohlášení kupující

Kupující tímto prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy jsou tato prohlášení pravdivá:

* + 1. Kupující je seznámena s právním stavem Nemovitostí a s faktickým stavem Nemovitostí a bere jej na vědomí a Nemovitosti v tomto stavu kupuje;
    2. všechny souhlasy, schválení a obdobné dokumenty potřebné pro Kupující pro uzavření této Smlouvy a plnění povinností v ní stanovených, zejména ze strany příslušných orgánů České republiky, byly vydány;
    3. Kupující není omezena v oprávnění uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající povinnosti;
    4. Kupující není předmětem insolvenčního řízení, likvidace nebo exekučního řízení.

V případě, že se některé prohlášení dle čl. 7.1. této Smlouvy ukáže být neúplné, nesprávné nebo nepravdivé, Kupující se zavazuje bez zbytečného odkladu po výzvě Prodávající učinit veškeré právně možné kroky nezbytné k nápravě vadného stavu. Půjde-li o nenapravitelný stav, nebo Kupující takový stav nenapraví nejpozději do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Prodávající k nápravě, Prodávající je oprávněna požadovat po Kupující náhradu škody, která jí z takového porušení vznikne.

1. Výmaz poznámky o řízení

Prodávající se zavazuje poskytnout Kupující veškerou potřebnou součinnost, zejména pro Kupující vystaví potvrzení či prohlášení, které se ukáže jako potřebné pro zajištění výmazu poznámky o Řízení z katastru nemovitostí.

1. PŘEVOD VLASTNICTVÍ A PŘEDÁNÍ nemovitosti

Vlastnictví Nemovitostí přechází spolu s veškerými právy a povinnostmi na Kupující vkladem vlastnického práva pro Kupující k Nemovitosti do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, a to s právními účinky ke dni podání Návrhu na vklad.

Prodávající se zavazuje protokolárně předat Kupující Nemovitosti do deseti (10) dnů po dni, kdy bude ve prospěch Kupující zapsáno vlastnické právo k Nemovitostem do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitostí bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol.

1. ukončení smlouvy

Tuto Smlouvu mohou Smluvní strany ukončit pouze z důvodů výslovně stanovených touto Smlouvou.

Kupující je oprávněna odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením doručeným Prodávající, jestliže:

* + 1. bude příslušným soudem rozhodnuto o úpadku Prodávající; nebo
    2. Nemovitosti budou zatíženy právem třetí osoby, které nepředpokládá tato Smlouva a nedojde k nápravě vadného stavu ani v přiměřené lhůtě, nejvíce však třicet (30) dnů, od doručení Prodávající písemné výzvy Kupující k nápravě vadného stavu; nebo
    3. Prodávající zásadně poruší některá prohlášení podle článku 6.1. této Smlouvy a nedojde k nápravě vadného stavu ani v přiměřené lhůtě, nejvíce však třicet (30) dnů, od doručení Prodávající písemné výzvy Kupující k nápravě.

Prodávající je oprávněna odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením doručeným Kupující, jestliže:

* + 1. bude příslušným soudem rozhodnuto o úpadku Kupující; nebo
    2. Kupující zásadně poruší prohlášení stanovené v čl. 7.1 této Smlouvy a nedojde k nápravě vadného stavu ani v přiměřené lhůtě, nejvíce však třicet (30) dnů, od doručení Kupující písemné výzvy Prodávající k nápravě; nebo
    3. Kupující neuhradí Kupní cenu Prodávající ve lhůtě dle čl. 4.1. této Smlouvy.

1. závěrečná ustanovení

Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo jeho aplikace na kteroukoli osobu či skutečnost stane neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, pak zbylá ustanovení této Smlouvy nebo jejich aplikace na kteroukoli osobu či skutečnost nebudou tímto dotčena a každé takové zbylé ustanovení zůstane platné, účinné a vynutitelné v nejširším rozsahu povoleném právními předpisy. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení novým ustanovením, které bude mít význam nejbližší ustanovení neplatnému, neúčinnému či nevynutitelnému.

Jakákoli změna či dodatek ke Smlouvě musí být učiněny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran. Jedno (1) vyhotovení je určeno pro Návrh na vklad, jedno (1) vyhotovení je určeno pro Prodávajícího, jedno (1) vyhotovení je určeno pro Kupujícího a jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby Ministerstva kultury.

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího schválení Ministerstvem kultury podle § 12 odst. 6 ve spojení s § 44 a § 54 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, a podle čl. I odst. 1 opatření Ministerstva kultury č. j. MK 59052/2022 OPP ze dne 22. 11. 2022, publikovaného v částce 1/2023 Ústředního věstníku České republiky, a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| **Prodávající:**  **Za Sestry Voršilky Římské unie:** |  | **Kupující:**  **Za Národní divadlo:** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| jméno:  funkce: |  | jméno: prof. MgA. Jan Burian  funkce: generální ředitel |
|  |  | |  | | --- | |  | |

výpis z katastru nemovitostí K Nemovitosti

**PŘÍLOHA 2**

**ZNALECKÝ POSUDEK**