

Kupní smlouva o převodu nemovitého majetku

(dále jen „smlouva“)

OS 202401840

uzavřená podle ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami, a to:

prodávající: **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC**
nám. Dr. Edvarda Beneše, Liberec 1/1- Staré město,
zastoupené Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc – primátorem města
IČO 00262978
bankovní spojení: ČS, a. s., č. ú. [REDAKCE]
VS: 2600009550

dále jen jako „prodávající“

kupující: **DOMOV Nepomuk s.r.o.**
IČO 05240395
se sídlem Kischova 1732/5, 140 00 Praha 4
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 260494,
zastoupený Petrem Štěpánkem, jednatelem společnosti

dále jen jako „kupující“

Čl. I

Úvodní ustanovení

1.1.

Prodávající je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí v k.ú. Machnín, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Machnín, obec Liberec u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec:

- pozemek st. p. č. 184 o výměře 360 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 99, ulice U Přádelny, Liberec 33,
- pozemek st. p. č. 228 o výměře 113 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 128, ulice Rynoltická, Liberec 33,
- pozemek st. p. č. 229 o výměře 21 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 129, ulice Rynoltická, Liberec 33,
- pozemek p. p. č. 390/1 o výměře 2 634 m², zahrada,
- pozemek p. p. č. 390/2 o výměře 1 106 m², zahrada,
- pozemek p. p. č. 390/3 o výměře 4 801 m², trvalý travní porost,
- pozemek p. p. č. 390/4 o výměře 1 247 m², trvalý travní porost,
- pozemek p. p. č. 390/5 o výměře 306 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

- pozemek p. p. č. 390/6 o výměře 562 m², trvalý travní porost,
- pozemek p. p. č. 390/7 o výměře 54 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek p. p. č. 390/8 o výměře 237 m², zahrada,
- pozemek p. p. č. 988/2 o výměře 25 551 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek p. p. č. 988/6 o výměře 923 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek p. p. č. 988/7 o výměře 308 m², ostatní plocha, manipulační plocha.

1.2.

Předmětem koupě dle této smlouvy jsou nemovité věci uvedené v čl. I, odst. 1.1., a to se všemi součástmi a příslušenstvími (dále jen „**předmět převodu**“).

1.3.

Předmětem převodu je soubor nemovitostí – „areál bývalého Očního sanatoria v Machníně.“ Nemovitosti se nacházejí v městské části Liberec XXXIII – Machnín, při ulicích Rynoltické a U Přádelny. Jedná se o místo vzdálené přibližně 8 km od náměstí Dr. E. Beneše. Areál je situovaný severně od ulice Rynoltické, která přechází v silnici č. 27247 vedoucí po levém břehu Lužické Nisy. Areál je napojen na rozvod elektrické energie a na veřejnou vodovodní síť. Pro dané území platí schválený územní plán. Pozemky jsou územním plánem určeny pro občanskou vybavenost.

Stavby:

Stavba č.p. 99 na pozemku st. p. č. 184 – Kleinertova vila

Původně rodinná vila, později využívaná jako hlavní budova očního sanatoria. V současnosti je budova bez údržby a ve špatném technickém stavu. Dle znaleckého posudku se nabízí uvažovat o její demolici.

Stavba č.p. 128 na pozemku st. p. č. 228 - dům

Podsklepená přízemní budova má charakter rodinného domu a je užívána, v domě se nachází bytová jednotka 4+1, ke které je uzavřena nájemní smlouva. Prováděna je pouze nejnutnější údržba.

Stavba č.p. 129 na pozemku st. p. č. 229 – Strážní věž

Přízemní nepodsklepená stavba s téměř stanovou střechou. Spodní podlaží tvoří bránu v masivním oplocení areálu, v horním podlaží je místnost. V současné době je stavba bez údržby.

Pozemky, které tvoří s budovami celek, jsou obehnané z ulice Rynoltická masivní kamennou zdí, která je místy již narušená a potřebuje údržbu. Samotné pozemky jsou nyní neudržované. Na pozemcích p. č. 390/1, 390/2, 390/3, 390/4 a 390/5 se nachází vodní tok Přítok Lužické Nisy od Rozsochy (IDVT 10183975). Dále severozápadní část pozemku p. č. 988/2 se nachází v záplavovém území Q₁₀₀ vodního toku Lužická Nisa (10103087) ve správě Povodí Labe, státní podnik. Umísťování staveb nebo zařízení a jiné činnosti na těchto pozemcích budou podmíněny souhlasem Vodoprávního úřadu dle § 14 vodního zákona. Dále se pozemky nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa a s tím souvisejí povinnosti získání souhlasu s jakoukoli stavbou na těchto pozemcích dle § 14 odst. 2 lesního zákona. S ohledem na další využití pozemků je třeba věnovat pozornost vzrostlým stromům a porostům, stáří některých je až 100 let a může se jednat o vzácné druhy a chráněné stromy.

Čl. II Předmět smlouvy

2.1.

Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu převodu a odevzdat kupujícímu tento předmět převodu a závazek kupujícího převzít tento předmět převodu a zaplatit za tento předmět převodu prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

2.2.

Dále je předmětem této smlouvy právo kupujícího nabýt vlastnické právo od prodávajícího k předmětu převodu a právo prodávajícího na včasné a úplné zaplacení dohodnuté kupní ceny za tento předmět převodu ze strany kupujícího.

2.3.

Prodávající na základě této smlouvy prodává předmět převodu, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně dohodnutou kupní cenu, uvedenou v čl. 3.1. této smlouvy a kupující tento předmět převodu od prodávajícího přijímá a za smlouvenou kupní cenu kupuje.

Čl. III Kupní cena a platební podmínky

3.1.

Kupní cena byla oběma smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši 20 863 000 Kč (slovy: dvacet milionů osm set šedesát tři tisíc korun českých), (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2.

Část Kupní ceny (jistina) ve výši 300 000 Kč (slovy: Tři sta tisíc korun českých) kupující uhradil prodávajícímu dne 13. 11. 2023, druhou část Kupní ceny (doplatek) ve výši 20 563 000 Kč (slovy: Dvacet milionů pět set šedesát tři tisíc korun českých) uhradil kupující prodávajícímu dne 14. 11. 2024 Celková Kupní cena za předmět převodu podle této smlouvy tak byla zcela a bezzbytku vyrovnána, což obě smluvní strany stvrzují svými podpisy.

3.3.

V Kupní ceně předmětu převodu jsou započteny náklady spojené s realizací prodeje. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupní cena je částkou konečnou.

Čl. IV

Prohlášení a záruky

4.1.

Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, a to s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu doručen.

Pokud katastrální úřad nezapiše na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu převodu, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamyšlenému předmětu převodu vložit.

4.2.

Kupující prohlašuje, že si předmět převodu při osobní prohlídce pečlivě prohlédl, nemá k právnímu či faktickému stavu předmětu převodu žádné výhrady a je mu stav předmětu převodu dobře znám. Kupující jej přejímá do svého vlastnictví tak, jak stojí a leží a nevymíní si žádné jiné, než v této smlouvě uvedené vlastnosti předmětu převodu.

4.3.

Kupující se zavazuje umožnit přístup na pozemky, které jsou předmětem prodeje, správcům příslušných inženýrských sítí.

4.4.

Prodávající prohlašuje, že předmět převodu není zatížen jakýmkoli věcně či obligačně právním zatížením a že neuzavřel ani se v minulosti nezavázal uzavřít žádné smlouvy, které by ho zavazovaly k zatížení nebo převodům nebo jinému nakládání s předmětem převodu, ani že za dobu vlastnictví předmětu převodu nenastaly na straně prodávajícího žádné skutečnosti, které by samy o sobě nebo ve spojení s jinými skutečnostmi mohly vést ke vzniku věcně či obligačně právního zatížení předmětu převodu, nebo k převodu či přechodu vlastnického práva k předmětu převodu na třetí osobu. Proávající výslovně uvádí, že předmět převodu ani jeho část není v okamžiku uzavření této smlouvy v užívání třetí osoby.

4.5.

Návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí podává prodávající. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

4.6.

Předmět převodu je předán ke dni povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu katastrem nemovitostí. Ode dne předání předmětu převodu přechází z prodávajícího na kupujícího nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy či nahodilého zhoršení předmětu převodu. Do doby předání předmětu převodu kupujícímu je prodávající oprávněn předmět převodu bezplatně užívat a kupující je toto užívání po uvedené dobu povinen strpět a zdržet se veškerého jednání, které by výkon tohoto práva ohrozilo.

Čl. V **Platnost a účinnost smlouvy**

5.1.

Platnosti nabývá tato smlouva dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky.

Tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami, postihuje a ruší veškerá předchozí ujednání, prohlášení, návrhy, úmluvy a dohody, písemné či ústní, vztahující se k předmětu této smlouvy.

Čl. VI **Doložky**

6.1.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)

6.2.

Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.

6.3.

Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

6.4.

Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí. Zde uvedené se neuplatní na platbu jistiny ani doplatek kupní ceny dle čl. III odst. 3.2. této smlouvy.

Čl. VII **Závěrečná ustanovení**

7.1.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každému z účastníků této kupní smlouvy náleží po jednom vyhotovení kupní smlouvy a 1 vyhotovení této kupní smlouvy je určeno pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

7.2.

Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.

7.3.

Jakákoliv změna této smlouvy musí být provedena písemnou formou očíslovaných dodatků po odsouhlasení a podpisu smluvními stranami.

7.4.

Záměr prodeje předmětu převodu se všemi právy a závazky spojenými s vlastnictvím tohoto předmětu převodu byl zveřejněn v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejnění na fyzické a elektronické úřední desce proběhlo v době od 16. 10. 2023 do 15. 11. 2023 a od 10. 1. 2024 do 31. 1. 2024. Prodej předmětu převodu dle této smlouvy byl řádně schválen na 9. zasedání Zastupitelstva města Liberec konaném dne 31. 10. 2024, usnesením č. 251/2024.

7.5.

Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách Statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

7.6.

Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že obsahuje úplné ujednání o veškerých skutečnostech a náležitostech, které smluvní strany zamýšlely mezi sebou v souvislosti s prodejem předmětu převodu ujednat a navrhují, aby byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí za podmínek zde uvedených. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne 19 -11- 2024

DOMOV Nepomuk s.r.o. zastoupený
Petrem Štěpánkem
jednatel společnosti

V Liberci dne 20 -11- 2024

statutární město Liberec zastoupené
Ing. Jaroslavem Zámečником, CSc.
primátorem města