

Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva

č. 2024 -1050/OMH

(dále jen „smlouva“)

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „občanský zákoník“)

SMLUVNÍ STRANY

Statutární město Děčín

IČO 002 61 238

se sídlem Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín

zast. Ing. Jiřím Andělem, CSc., primátorem

(dále jen jako „prodávající a předkupník“)

a

Zero Finance, s.r.o.

IČO 289 35 365

se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 154181

zast. Michalem Soukupem, jednatelem

(dále jen jako „kupující a povinný z předkupního práva“)

Prodávající a kupující společně „**strany**“, a každý z nich samostatně „**strana**“, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

(dále též jen „smlouva“)

1. SPECIFIKACE PŘEDMĚTU PŘEVODU

1.1. Prodávající prohlašuje, že mu náleží vlastnické právo k následujícím nemovitým věcem:

- pozemku parc. č. 643/1, ostatní plocha s využitím jako manipulační plocha, o výměře 2 034 m², nacházejícím se v obci Děčín a katastrálním území Chrochvice
- pozemku parc. č. 642, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 735 m², jehož součástí je stavba, bytový dům, č. p. 143, Děčín VII-Chrochvice, nacházejícím se v obci Děčín a katastrálním území Chrochvice

přičemž toto jeho vlastnické právo je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 10001, pro výše katastrální území Chrochvice, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen „nemovitosti“ či „předmět převodu“)

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k nemovitostem, včetně veškerých součástí a příslušenství, s výjimkou sirény, z prodávajícího na kupujícího.

3. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

3.1. Prodávající tímto prodává a zavazuje se kupujícímu umožnit nabytí výlučného vlastnického práva k nemovitostem, včetně veškerých součástí, příslušenství a vybavení, tj. včetně staveb na nich postavených a včetně staveb nezapsaných do katastru nemovitostí, a to za ujednanou kupní cenu 10.500.000,- Kč (deset milionů pět set tisíc korun českých) a za tuto cenu a podmínek níže uvedených kupující nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

4. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1. Kupní cena, za kterou prodávající prodá kupujícímu předmětné nemovité věci včetně všech součástí, příslušenství, vybavení, bude činit 10.502.000,- Kč (slovy: deset milionů pět set dva tisíce korun českých). Dle článku IX. Postupu a zásad nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín se kupní cena skládá z ceny schválené ve výši 10.500.000,- Kč a z částky ve výši 2.000,- Kč, tj. 1 % z kupní ceny (minimálně 500,00 Kč a nejvýše 2.000,00 Kč) jako úhrada nákladů spojených s vyhotovením kupní smlouvy. Kupující dále ponese veškeré náklady související s převodem nemovitých věcí.
- 4.2. Ujednanou kupní cenu ve výši celkem 10.500.000,- Kč (deset milionů pět set tisíc korun českých) a další náklady spojené s převodem ve výši 2.000,- Kč (dva tisíce korun českých) si vypořádají strany tak, že kupující zaplatí ujednanou kupní cenu a další náklady spojené s převodem bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího č. 4169292/0800, VS 2410504045, vedený u společnosti Česká spořitelna, a.s., a to před podáním společného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dle této smlouvy, nejpozději však do 60 dnů po podpisu této smlouvy.
- 4.3. Smluvní strany konstatují, že kupní cenu považují za cenu obvyklou.

5. ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU PRODEJE A SCHVÁLENÍ PRODEJE ZASTUPITELSTVEM

- 5.1. Záměr prodeje nemovitostí byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Statutárního města Děčín od 12.04.2023 do 28.04.2023, a od 15.11.2023 do 31.12.2023.
- 5.2. Prodej nemovitostí kupujícímu schválilo zastupitelstvo Statutárního města Děčín dne 24.10.2024 usnesením č. 24 08 05 14.

6. STAV NEMOVITOSTÍ

- 6.1. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti před uzavřením této smlouvy prohlédl a je mu dobře znám jejich celkový stav a že nabývá nemovitosti ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nacházejí, a že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti převáděných nemovitostí u prodávajícího s výjimkou vlastností uvedených v prohlášení prodávajícího v této smlouvě.
- 6.2. S ohledem na technický stav převáděných nemovitostí a na možnost kupujícího se detailně seznámit se stavem nemovitých věcí, se kupující vzdává svého práva z vadného plnění.
- 6.3. Strany si ujednaly, že prodávající předá kupujícímu převáděné nemovitosti ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, ve prospěch kupujícího. Nepředá-li prodávající převáděné nemovitosti nebo nepřevzme-li kupující převáděné nemovitosti v této lhůtě, má se za to, že převáděné nemovitosti byly předány k poslednímu dni lhůty a kupující je oprávněn s nimi nakládat, jako kdyby mu byly předány. Na kupujícího přechází okamžikem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí plody a užitky nemovitých věcí a současně ve stejné době přechází na kupujícího nebezpečí škody na převáděných nemovitostech.
- 6.4. Účel budoucího využití předmětu koupě stran kupujícího a případná vědomost tohoto účelu prodávajícím nepředstavuje dle dohody stran žádnou vedlejší povinnost pro prodávajícího a všechny případné právní i faktické obtíže související s dosažením účelu budoucího využití předmětu koupě jdou k tíži kupujícího.
- 6.5. Proávající prohlašuje, že na nikoho dosud nemovitosti nepředvedl, k nemovitostem nemá nikdo právo neslučitelné s jejich vlastnickým právem. Ke dni uzavření této smlouvy jsou nemovitosti bez právních vad, s výjimkou právních vad výslovně uvedených či zjištělných z veřejně přístupných zdrojů, tj. zejména nejsou zatíženy jakýmkoliv věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy nebo jinými věcnými právy, nájemními právy, pachtem, právem stavby nebo jinými užívacími právy či jinými právy třetích osob. Proávající dále prohlašuje, že nemá věřitele, který by převodem vlastnického práva k nemovitostem mohl být zkrácen v možnosti uspokojit svou pohledávku, není vůči němu podán návrh na nařízení exekuce, není vůči němu nařízena exekuce, není vůči němu podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, není vůči němu nařízen

výkon rozhodnutí, není dlužníkem v úpadku ani v hrozícím úpadku a neprobíhá vůči němu insolvenční řízení.

- 6.6. Prodávající výslovně prohlašuje, že nemovitosti po podpisu této smlouvy nepřevéde na jiného, nezřídí k nim jiné zatížení či právo třetích osob.
- 6.7. Prodávající se zavazuje, že odstraní na vlastní náklady zařízení pro varování obyvatel (siréna), které je umístěno v objektu nemovité věci, a to nejpozději do 31.12.2026. Povinnosti splnit odstranění sirény se prodávající nemůže zprostit s odkazem na povinnosti kladené vlastníkům nemovitosti dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému.
- 6.8. Kupující se zavazuje prodávajícímu poskytnout nezbytnou součinnost pro odstranění daného zařízení, zejména pak umožnit přístup na předmětné pozemky.
- 6.9. Kupující bere na vědomí, že v objektu nemovité věci je umístěno zařízení pro posílení kapacity a dostupnosti internetové sítě na základě Smlouvy o nájmu JAW.cz s.r.o. č. sml.: 03/2016 a Dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu JAW.cz s.r.o., č. sml.: 03/2016, s jejichž obsahem se při uzavření této smlouvy seznámil.
- 6.10. Kupující prohlašuje, že při podpisu této smlouvy obdržel kopie a originály Smlouvy o nájmu JAW.cz s.r.o., č. sml.: 03/2016 a Dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu JAW.cz s.r.o., č. sml.: 03/2016 těchto smluv o nájmu obdrží po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kupující výslovně prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s obsahem smlouvy o nájmu JAW.cz s.r.o. č. sml.: 03/2016 a Dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu JAW.cz s.r.o., č. sml.: 03/2016, a nemá vůči nim žádné výhrady.
- 6.11. Okamžikem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí přechází automaticky nájemní smlouva na kupujícího.
- 6.12. Kupující bere na vědomí skutečnost, že se dle Územního plánu města Děčín nemovité věci nachází ve stabilizované ploše zóny OV – objekty a areály občanského vybavení, kde je trvalé bydlení přípustné pouze formou polyfunkce se zachováním dominantní funkce občanské vybavenosti a pozemek p. č. 643/1 se nachází ve stabilizované ploše sportu zóny S-areály tělovýchovy a sportu.
- 6.13. Kupující prohlašuje, že byla splněna zákonná podmínka prokázání energetické náročnosti budovy a svým podpisem potvrzuje, že převzal kopii Průkazu energetické náročnosti budovy č. 212938.0, v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb. v platném znění.
- 6.14. Pokud by se prohlášení prodávajícího dle předchozího odstavce o některé z výše uvedených skutečností ukázalo nepravdivým, má kupující právo od této smlouvy (v dílčí předmětné části) odstoupit.

7. Odstoupení od smlouvy

- 7.1. Kupující má právo odstoupit od této smlouvy pouze pokud:
 - 7.1.1. nebude, ani po předchozím písemném upozornění kupujícím, podán návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, a to do 30 dnů od zaplacení kupní ceny; nebude do 30. 06. 2025 vloženo vlastnické právo k předmětu převodu ve prospěch kupujícího s tím, že předmět převodu bude prost jakýchkoliv omezení, či práv, případně poznámek s výjimkou předkupního práva dle čl. 13 této smlouvy a nájemní smlouvy dle čl. 6.9. a čl. 14, či s výjimkou případných omezení vzniklých z důvodu na straně kupujícího.
 - 7.1.2. se prohlášení prodávajícího v čl. 6 této smlouvy ukáže jako nepravdivá, nesprávná či zavádějící, a prodávající takovou nepravdivost, nesprávnost či zavádějící charakter prohlášení na své náklady neodstraní do třiceti (30) dnů od obdržení písemné výzvy kupujícího, aby tak učinil (takováto předchozí výzva kupujícího se nevyžaduje, pokud je zjevné, že vadný stav věci není možné napravit);
- 7.2. Prodávající má právo odstoupit od této smlouvy pouze pokud:
 - 7.2.1. kupující nezaplatí byť i jen některou část z celé kupní ceny ve výši 10.502.000,- Kč (deset milionů pět set dva tisíce korun českých) do 60 dnů od podpisu této smlouvy, a tímto případným odstoupením od smlouvy se celá smlouva od počátku ruší (s výjimkou

ustanovení která i přes odstoupení od smlouvy zůstávají zachována – zejména nároky k náhradě škody stran či nároky na zaplacení smluvní pokuty).

7.2.2. bude proti kupujícímu zahájeno insolvenční řízení, exekuční řízení či bude nařízen výkon rozhodnutí.

8. OKAMŽIK NABYTÍ NEMOVITOSTÍ DO VLASTNICTVÍ

8.1. Kupující nabývá nemovitosti do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí.

9. PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO

9.1. Všechny informace týkající se nemovitostí poskytnuté prodávajícím kupujícímu jsou pravdivé a přesné. Každé prohlášení prodávajícího bude vykládáno samostatně a (není-li výslovně uvedeno jinak) žádné z nich není omezeno odkazem na jakékoli jiné prohlášení prodávajícího ani na kterékoli jiné ustanovení této smlouvy.

9.2. Prodávající se zavazuje, že po dni podpisu této smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupující jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení nemovitosti nebo jakékoliv jejích částí (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části nemovitosti, ani neprovede faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení kupujícího s ohledem na koupi nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu kupujícího.

10. NÁVRH NA VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ A ÚHRADA POPLATKŮ A NÁKLADŮ

10.1. Obě smluvní strany se dohodly, že společný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podá na Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, výhradně prodávající, a to po řádné úhradě kupní ceny. Náklady na úhradu správního poplatku jdou k tíži kupujícího.

10.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost potřebnou ke splnění všech náležitostí a požadavků katastrálního úřadu tak, aby byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího. Pokud by příslušný katastrální úřad na základě podaného návrhu a této smlouvy odmítl zcela či zčásti provést vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, resp. příslušný návrh zamítl, jsou smluvní strany povinny do třiceti (30) dnů od zjištění takové skutečnosti upravit návrh na vklad, podat nový návrh na vklad, případně opravit tuto smlouvu či uzavřít tuto smlouvu znovu po opravení vad vytykaných katastrálním úřadem tak, aby byl proveden vklad vlastnického práva ve smyslu této smlouvy do katastru nemovitostí.

10.3. Prodávající se zavazuje vůči kupujícímu, že v případě, kdy příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytne prodávající vůči kupujícímu nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této smlouvě a/nebo v návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.

10.4. Dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních vad této smlouvy zjištěných během sledování činnosti v rámci povolovacího řízení týkajícího se vkladu vlastnického práva ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem za podmínek uvedených níže (dále jen „nová smlouva“). K uzavření nové smlouvy se smluvní strany zavazují i v případě, že se neplatnost této smlouvy nebo její části zjistí či objektivně prokáže až po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, avšak nejpozději do 10 let.

10.5. Plody, užitky a nebezpečí škody ne převáděných nemovitostech přechází na kupujícího dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

10.6. Prodávající předá kupujícímu převáděné nemovitosti ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště

Děčín, ve prospěch kupujícího. Nepředá-li prodávající převáděné nemovitosti v této lhůtě, má se za to, že převáděné nemovitosti byly předány k poslednímu dni lhůty a kupující je oprávněn s nimi nakládat, jako kdyby mu byly předány. Nepřevzme-li kupující převáděné nemovitosti v uvedené lhůtě, přechází na něj nebezpečí škody na převáděných nemovitostech marným uplynutím této lhůty.

- 10.7. O předání a převzetí převáděných nemovitostí sepiší smluvní strany předávací protokol, jehož součástí bude stav elektroměru, vodoměru a případně dalších měřičů energií. Prodávající poskytne kupujícímu veškerou součinnost k převedení či ukončení smluv na dodávky energií, odběru vody a dalších služeb ve lhůtě deseti (10) kalendářních dnů od předání převáděných nemovitostí.
- 10.8. Kupující se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po předání a převzetí převáděných nemovitostí zajistí na svůj náklad ostrahu a údržbu převáděných nemovitostí tak, aby byl zachován stav převáděných nemovitostí minimálně ke dni jejich předání a převzetí a nedocházelo ke zhoršování jejich stavu nad rámec běžného opotřebení.
- 10.9. Správní poplatek za podání tohoto společného návrhu zaplatí kupující, a to tak, že v den podpisu této smlouvy předá prodávajícímu hotovost ve výši 2.000,- Kč.

11. OZNÁMENÍ A REGISTR SMLUV

- 11.1. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi stranami, především oznámení a sdělení vyžadovaná dle této smlouvy a/nebo jiných smluv a dohod uzavřených mezi stranami v souvislosti s touto smlouvou, musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé straně na adresy a čísla uvedená v záhlaví této smlouvy, výhradně (i) osobně, (ii) doporučeným dopisem poštou, (iii) kurýrní službou s potvrzením o doručení nebo (iv) veřejnou datovou sítí do datové schránky. Shora uvedené způsoby doručení nejsou zavazující co do posloupnosti a je možné využít jakýkoli z uvedených způsobů doručení.
- 11.2. Strana oznámí druhé straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v záhlaví této smlouvy a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa strany změněna bez nutnosti změny této smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi stranami.
- 11.3. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (Zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
- 11.4. Smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů od uzavření smlouvy, uveřejní v registru smluv prodávající.

12. SMLUVNÍ POKUTY

- 12.1. Kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení s řádnou úhradou celé kupní ceny dle této smlouvy. Prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení se splněním každé jednotlivé povinnosti dle čl. 7.1.1., 10.1, 11.4 a 13.9 této smlouvy. Prodávající je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti dle čl. 6.7. této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 dní od doručení výzvy k její úhradě. Za doručení se považuje i marné uplynutí lhůty k vyzvednutí zásilky. Úhradou kupní ceny se rozumí okamžik, kdy je celá kupní cena připsána na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví kupní smlouvy.
- 12.2. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody.
- 12.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že úhradou smluvní pokuty dle tohoto článku není dotčena původní povinnost kupujícího ke splnění povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména pak povinnost k zaplacení kupní ceny. Kupující se tak touto smlouvou zavazuje i pro případ uhrazení smluvní pokuty ke splnění povinností stanovených touto smlouvou.

- 12.4. Ustanovení o smluvní pokutě je plně oddělitelné od ostatních ustanovení smlouvy a závazky v něm uvedené jsou plně vymahatelné i v případě zániku smlouvy od samého počátku.

13. DOHODA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

- 13.1. Smluvní strany se ve smyslu ust. § 2140 občanského zákoníku dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného k nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy ve prospěch prodávajícího jako oprávněného z věcného práva.
- 13.2. Povinný z předkupního práva tak zřizuje touto smlouvou prodávajícímu, jakožto předkupníkovi, předkupní právo, které spočívá v povinnosti povinného z předkupního práva nabídnout předkupníkovi ke koupi nemovitosti, nebo jejich část v případě, že povinný z předkupního práva bude chtít tyto nemovité věci nebo jejich část prodat, směnit, bezúplatně převést třetí osobě (koupěčtivému). Předkupní právo se sjednává na všechny způsoby zcizení a kupující, jako povinný z věcného práva a jeho právní nástupci jsou v případě jakéhokoli úplatného a bezúplatného převodu (včetně jeho vkladu na základní kapitál do obchodní společnosti) povinni nemovitost nebo ideální podíl nemovitosti písemně nabídnout ke koupi prodávajícímu jako oprávněnému z věcného práva za cenu dle znaleckého posudku, vypracovaného pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni uplatnění předkupního práva, a předkupník toto předkupní právo přijímá.
- 13.3. Předkupní právo se sjednává bezplatně a prodávající nabývá předkupní právo vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Děčín.
- 13.4. Předkupní právo dle tohoto článku se zřizuje na dobu určitou, a to do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým se dle stavebního zákona platného v době vydání rozhodnutí povolí užívání k určenému účelu pro celou stavbu č. p. 143, Děčín VII-Chrochvice, nacházejícím se v obci Děčín, jež je součástí pozemku parc. č. 642 katastrálním území Chrochvice, nejdéle však na dobu 15 let ode dne zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí (tj. od právních účinků vkladu vlastnického práva).
- 13.5. Povinný z předkupního práva se zavazuje, že po dobu trvání předkupního práva jako práva věcného nezatíží nemovité věci, které jsou uvedeny v čl. I odst. 1 této smlouvy, žádným právem třetí osoby bez souhlasu předkupníka, s tím, že v případě porušení tohoto závazku se zavazuje uhradit předkupníkovi škodu. V případě zatížení nemovitých věcí právem třetí osoby bez souhlasu předkupníka se zavazuje povinný z předkupního práva uhradit předkupníkovi smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. V případě, kdy v rámci realizace předkupního práva dle odst. 13.6 a násl. bude v okamžiku doručení nabídky předkupníkovi váznout na nemovitých věcech právo třetí osoby, kterým byly předmětné nemovité věci zatíženy bez souhlasu předkupníka, prodlužuje se automaticky lhůta pro uplatnění předkupního práva o dobu, po kterou bude toto právo třetí osoby váznout na předmětných nemovitostech. Povinný z předkupního práva je povinen bez zbytečného odkladu oznámit zatížení nemovité věci právem 3. osoby a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předkupníkovi zánik takového práva 3. osoby, které vázne na nemovité věci. Proávající není oprávněn bezdůvodně odepřít udělení souhlasu se zatížením věci. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody.
- 13.6. Předkupní právo bude vykonáno tak, že povinný z předkupního práva doručí předkupníkovi nabídku se všemi podmínkami převodu nemovitých věcí, a to ve formě smlouvy uzavřené mezi povinnou z předkupního práva a koupěčtivým.
- 13.7. Předkupník je povinen přijmout nabídku povinného z předkupního práva dle tohoto článku nejpozději do 6 měsíců ode dne jejího doručení. Nepřijme-li předkupník nabídku povinného z předkupního práva do 6 měsíců ode dne jejího doručení, má se za to, že předkupník svého předkupního práva nevyužívá, avšak předkupní právo stále vázne na nemovitostech.
- 13.8. Dnem nabytí právní moci rozhodnutí, dle čl. 13.4. této smlouvy předkupní právo předkupníka a s ním všechny práva a povinnosti ze čl. 13. této smlouvy zanikají.
- 13.9. Při splnění podmínky určené v bodě 13. 4 a 13.8. této smlouvy je prodávající povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od doručení oznámení kupujícího o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí prodávajícímu, vystavit potvrzení o zániku předkupního práva, jež bude podkladem pro návrh na výmaz práva z katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost za účelem provedení výmazu předkupního práva.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1. Tato Smlouva a její výklad se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
- 14.2. Není-li výslovně uvedeno jinak v této smlouvě, každá strana nese vlastní náklady na právní poradenství, notářské služby, zprostředkovatele a další třetí osoby, jejichž služeb tato strana využije v souvislosti s touto smlouvou a/nebo prodejem a koupí nemovitostí.
- 14.3. Strany se zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé strany a v intencích této smlouvy, a učinit všechna právní jednání nezbytná pro splnění závazků a povinností z této smlouvy vyplývajících.
- 14.4. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a z právních předpisů, přecházejí na právní nástupce stran této smlouvy.
- 14.5. Pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo či stalo se neplatným či nevymahatelným, tato skutečnost neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Strany se zavazují nahradit taková ustanovení platnými a vymahatelnými ustanoveními, jež budou odpovídat smyslu a záměru neplatných či nevymahatelných ustanovení. Současně strany kladou důraz na závěry vyslovené v nálezu Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. II. ÚS 1250/20, dle kterých platí, že *„Stěžejní je vždy interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy, pokud není zcela zřejmé, že smlouva odporuje zákonu (zde je však na místě restriktivní interpretace) nebo se jednoznačně přičí dobrým mravům.“*
- 14.6. Zastupitelstvo statutárního města Děčína schválilo usnesením č. 24 08 05 14 ze dne 24.10.2024 přímý odprodej předmětných nemovitých věcí konkrétnímu zájemci Zero Finance, s.r.o., za dohodnutou cenu ve výši 10.500.000,00 Kč (slovy: deset milionů pět set tisíc korun českých) a za cenu ostatních nákladů spojených s převodem.
- 14.7. Záměr odprodeje nemovitých věcí byl mimo jiné zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Děčína od 12.04.2023 do 28.04.2023, od 15.11.2023 do 31.12.2023.
- 14.8. V případě, že bude kterékoli straně znemožněno splnění kterékoli z jejích povinností podle této smlouvy v důsledku vyšší moci, informuje tato strana druhou stranu o okolnostech souvisejících se zásahem vyšší moci, s uvedením povinností, jejichž splnění je nebo bude zásahem vyšší moci znemožněno. Toto oznámení musí následovat bezprostředně poté, co se příslušná strana dověděla (nebo měla dovědět či mohla dovědět, pokud by jednala s péčí řádného hospodáře) o situaci nebo okolnostech týkajících se zásahu vyšší moci. Po oznámení druhé straně nebude neplnění povinností dotčené strany považováno za porušení této smlouvy po dobu, kdy bude plnění těchto povinností bránit existence vyšší moci. Pro účely této smlouvy se za zásah vyšší moci považuje mimořádná událost či okolnost, kterou strany nemohly při uzavírání této smlouvy předvídat nebo jí nemohly předejít přijetím preventivních opatření, kterou nejsou strany schopny ovlivnit a která nebyla způsobena úmyslným jednáním či zanedbáním stran a významně komplikuje či znemožňuje plnění povinností kterékoli strany vyplývajících z této smlouvy.
- 14.9. Obě Strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764, 1765 a 1766 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran. Tímto není dotčen čl. 10 odst. 10.4. této smlouvy ve vztahu k nové smlouvě.
- 14.10. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v pěti (5) vyhotoveních v českém jazyce. Dvě (2) vyhotovení této smlouvy obdrží kupující, dvě (2) vyhotovení této smlouvy obdrží prodávající a jedno (1) vyhotovení (s úředně ověřenými podpisy stran) bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad.
- 14.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 14.12. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných dodatků podepsanými oběma smluvními stranami.
- 14.13. Strany tímto výslovně prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Prodávající:

Místo:

Datum:

Statutární město Děčín
Ing. Jiří Anděl, CSc., primátor

Kupující:

Místo:

Datum:

Zero Finance, s.r.o.
Michal Soukup, jednatel

DOLOŽKA

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákon č. 128/2000 Sb.“)

Statutární město Děčín, ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., potvrzuje, že u právních jednání obsažených v kupní smlouvě č. 2024-1050/OMH, kterou se převádí

Pozemek

- p.č. 642, zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 643/1, ostatní plocha

zapsaný na LV č. 10001 pro **katastrální území Chrochvice**, obec Děčín, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín,

byly ze strany prodávajícího splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Prodej předmětných pozemků byl schválen usnesením č. ZM 24 08 05 14 ze zasedání Zastupitelstva města Děčín dne 24.10.2024.

V Děčíně dne.....

.....
Ing. Jiří Anděl, CSc.
primátor statutárního města Děčín