

KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

Městská část Praha 16

IČO: 00241598, se sídlem Václava Balého 23/3, 153 00 Praha – Radotín
zastoupená Mgr. Karlem Hanzlíkem, starostou
na straně jedné jako prodávající (dále jen „strana prodávající“ nebo „prodávající“)

a

IBS-ROKAL, s.r.o.

IČO: 25629883, se sídlem Tábořská 2025, 252 28 Černošice
zastoupená [redacted] jednatelem
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze – oddíl C, vložka 56256
na straně druhé jako kupující (dále jen „strana kupující“ nebo „kupující“)
prodávající a kupující společně dále jen „smluvní strany“

tuto kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

I. Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že jí byl statutem Hl. m. Prahy svěřen předmět převodu vlastníkem nemovitých věcí Hlavním městem Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, a to nemovitá věc včetně faktických součástí, příslušenství a případných přípojek inženýrských sítí, a to pozemek oddělený geometrickým plánem č. 4149-139/2024 z pozemku 2515/7, kú Radotín, obec Praha, jako pozemek nově označený jako:

- Pozemek parc. č. 2515/9 o výměře 754 m² – jiná plocha;

Všechny shora citované nemovité věci budou dále označovány jen „Nemovitosti“.

2. Popis stavu nemovitostí a faktických vad:

Jedná se o oddělenou část z pozemku par.č. 2515/7, ostatní plocha, ostatní komunikace. Dle potvrzeného geometrického plánu č. 4149-139/2024 se jedná o pozemek nově označený jako pozemek parc.č. 2515/9 o výměře 754 m², ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek tvoří místní komunikaci z části zpevněnou plochou s poškozeným asfaltovým povrchem. Přístup je z ulice Zderazská, pozemky parc.č. 1041/1, parc.č. 1041/2 a parc.č. 2515/8, která je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Dle územního plánu hlavního města Prahy se pozemek nachází ve funkčním využití ploch OB – čistě obytné.

Hlavní využití: Plochy pro bydlení.

Přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s

celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na předmětu převodu nevážnou žádná práva ani závazky, které by podstatným způsobem ovlivňovaly jeho hodnotu.

3. Nemovitosti citované v odst. 1. tohoto článku této smlouvy budou dále označovány jako „**předmět koupě**“ nebo „**předmět převodu**“.
4. Cena předmětu aukce byla zjištěna Znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Milana Kroupy, se sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy ke dni 14.10.2024, číslo znaleckého posudku: 082164/2024, a to v částce v místě a čase obvyklé ve výši 6 130 000,00 Kč.
5. Nejnižší podání v elektronické konané za účelem prodeje předmětu převodu bylo stanoveno ve výši 10 000 000,00 Kč bez DPH.

II. Projev vůle a kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává a odevzdává ze svého vlastnictví Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými a umožňuje straně kupující nabýt vlastnické právo k nim, a strana kupující předmětné Nemovitosti spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi, příslušenstvím převezme, od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabude vlastnické právo k nim, a to vše za vzájemně ujednanou **kupní cenu ve výši 12 100 000,00 Kč (slovy: Dvanáct milionů jedno sto tisíc korun českých) včetně DPH 21 %**.
2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000067/24, konané dne: 2.12.2024, na portálu <https://www.exdrazby.cz/aukce/13260>, kdy kupujícímu jako vítězi aukce byl udělen příklep. Tato kupní cena je cenou konečnou.

III. Úhrada kupní ceny

Kupní cenu ve výši 12 100 000,00 Kč včetně DPH strana kupující uhradila straně prodávající z vlastních prostředků, před podpisem této kupní smlouvy, a to na základě daňového dokladu vystaveného prodávajícím, pod VS: 7456724.

IV. Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že řádně seznámila stranu kupující se stavem Nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy a prohlašuje, že na Nemovitostech vážnou tyto závady:

Na předmětu koupě nevážnou žádná práva ani závazky, které by podstatným způsobem ovlivňovaly jeho hodnotu.

2. Strana prodávající dále prohlašuje, že nabývací titul k předmětným Nemovitostem je platný, vlastnické právo k Nemovitostem nebylo jakkoliv zpochybněno, nejsou jí známy jakékoliv skutečnosti, které by mohly zpochybňovat vlastnické právo.
3. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by probíhal nějaký soudní spor či správní řízení týkající se předmětných Nemovitostí. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že není nijak omezena ve svém právu s předmětnými Nemovitostmi nakládat.
4. Strana prodávající se zavazuje, že do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této kupní smlouvy, neučiní žádné právní jednání ohledně předmětných Nemovitostí.

V. Prohlášení strany kupující

1. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu kraj, Katastrální pracoviště Praha, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznášá žádné námitky.
2. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s faktickým, právním a technickým stavem předmětných Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy, že si je před uzavřením této smlouvy fyzicky prohlédla a na předmětných Nemovitostech neshledala žádné vady a předmětné Nemovitosti v tomto stavu kupuje. Stav Nemovitostí odpovídá jejímu stáří a běžnému opotřebení.
3. Kupující prohlašuje, že právní jednání učiněné touto smlouvou nezkracuje uspokojení jakéhokoliv dluhu kupujícího vůči jakémukoliv věřiteli, tedy kupujícímu není znám žádný důvod, pro který by mohlo být právní jednání učiněné touto smlouvou považováno za relativně neúčinné ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku.
4. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s faktickým, právním a technickým stavem předmětných Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy. Strana kupující dále prohlašuje, že Nemovitosti nabývá s vědomím, že Nemovitosti mohou trpět vadami technického charakteru. Strana kupující dále prohlašuje, že výše Kupní ceny je výsledkem aukce č.j. 0745D000067/24 a zohledňuje na výše uvedené skutečnosti. Strana kupující proto nemá právo, z důvodu, že předmětné Nemovitosti trpí nějakou vadou, na vrácení celé nebo poměrné části zaplacené Kupní ceny. Nastane-li některý z případů uvedených v tomto čl. V. odst. 3, písm. d) této Smlouvy, nejedná se o podstatné porušení této Smlouvy a není to důvodem pro odstoupení od této Smlouvy.
5. Strana kupující není oprávněna do doby, než příslušný katastrální úřad rozhodne o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy: zcizit, zřídit k nim zástavní práva, s výjimkou zástavního práva, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva ve prospěch úvěřující banky k zajištění úvěru strany kupující, zřídit věcná břemena, služebnosti, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k předmětu koupě jako předmětu smlouvy, zakládat předkupní právo, vkládat předmět koupě do základního kapitálu obchodní korporace, pronajímat, podnájem, vypůjčovat.

VI. Upřesnění odpovědnosti za vady

S ohledem na způsob stanovení kupní ceny, tedy formou aukce a dále informací uvedených v aukční vyhlášce č.j. 0745D000067/24, strana prodávající a strana kupující shodně prohlašují, že strana prodávající neodpovídá za jakékoliv vady předmětných Nemovitostí nebo jakékoli věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležejících. Strana kupující ve smyslu ustan. § 1916 občanského zákoníku tímto výslovně prohlašuje, že se předem vzdává práva z vadného plnění, a potvrzuje, že strana prodávající neodpovídá za jakékoliv vady předmětu koupě, nebo jakékoliv věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležejících.

VII. Předání Nemovitostí

1. K předání nemovitosti straně kupující se uskuteční fikcí, a to provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch strany kupující.
2. Nemovitosti může strana kupující dnem zápisu jeho vlastnického práva k Nemovitostem užívat. Do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušným Katastrálním úřadem nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitostech strana prodávající, náleží jí plody a užitky z Nemovitostí a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Nemovitostí. Od okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušným Katastrálním úřadem nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitostech strana kupující a ta se zavazuje hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Nemovitostí s tím, že od téhož okamžiku mu náleží i plody a užitky z Nemovitostí.
3. Ke dni vkladu do katastru nemovitostí a předáním Nemovitosti přecházejí na stranu kupující vlastnická práva k Nemovitostem podle čl. I. této smlouvy. Strana kupující je oprávněna Nemovitosti užívat a brát z nich užitky, provádět na něm svým jménem opravy a údržbu a vystupovat v jeho souvislosti ve správních a jiných řízeních svým jménem.

VIII.

1. Strana kupující nabude vlastnictví k předmětným Nemovitostem citovaným v čl. I. této smlouvy vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě této smlouvy s účinností k okamžiku podání návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí. Do doby vkladu do katastru nemovitostí jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
2. Účastníci této smlouvy se zavazují případné vady návrhu či kupní smlouvy vytknuté katastrálním úřadem odstranit za vzájemné součinnosti bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ke všem předmětným Nemovitostem do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít nejpozději do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo za stejných podmínek novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.
4. Tato ujednání a závazky z nich pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku, které jsou právně vynutitelné.
5. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ve lhůtě šesti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této kupní smlouvy jednostranně odstoupit.

IX.

1. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana kupující, jedno vyhotovení bude pro organizátora aukce KOVA Group a.s., IČO: 57411672, se sídlem Malátova 633/12, Praha 5 a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy spolu s kupní smlouvou doručí příslušnému katastrálnímu úřadu strana prodávající, a to nejpozději do 10 dnů ode dne doručení souhlasu Magistrátu hlavního města Prahy se vkladem do katastru nemovitostí.

3. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí ve výši 2 000,00 Kč uhradí strana kupující bezhotovostním převodem na účet prodávajícího č. [REDACTED] variabilní symbol: 7456724 do 10 dnů po podpisu této smlouvy.

X.

1. Tato smlouva, stejně jako vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky, které na daný smluvní vztah dopadají.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění ze strany Prodávající v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ust. § 2132 až § 2157 občanského zákoníku, tedy výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku k této smlouvě a/nebo vedlejších ujednání z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
4. Bude-li snad některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena platnost jiných ustanovení této smlouvy; smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez zbytečného prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, která se účelu neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
5. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně svéprávní, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla učiněna v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Záměr prodeje předmětu koupě schválila Rada městské části Praha 16 usnesením č. 0532/2024/R ze dne 28. 8. 2024 a Zastupitelstvo městské části Praha 16 usnesením č. 0029/2024/Z ze dne 30. 9. 2024. Záměr prodeje předmětu koupě byl vyvěšen na úřední desce Městské části Praha 16 od 7. 11. 2024 do 2. 12. 2024. Uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 16 usnesením č. 0623/2024/R ze dne 4. 12. 2024 a Zastupitelstvo městské části Praha 16 usnesením č. 0033/2024/Z ze dne 16. 12. 2024.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním a tomu na důkaz k ní připojují svoje vlastnoruční podpisy.

Příloha: Geometrický plán č. 4149-1369/2024

V Praze dne	V Černošicích dne
..... Prodávající Městská část Praha 16 Mgr. Karel Hanzlík, starosta	 Kupující IBS-ROKAL, s.r.o. [REDACTED] jednatel