

Kupní smlouva

č. EK 112/2025/Ste

Město Havlíčkův Brod, IČ: 00267449, DIČ: CZ00267449,
se sídlem Havlíčkovo náměstí 57, 580 01 Havlíčkův Brod,
zastoupeno Zbyňkem Stejskalem, starostou,
bankovní spojení: [REDACTED]

dále jen „**Prodávající**“

a

Oblastní charita Havlíčkův Brod, IČ: 15060233,
se sídlem B. Němcové 188, 580 01 Havlíčkův Brod,
zastoupena Ing. Veronikou Vašíčkovou, ředitelkou

dále jen „**Kupující**“

dále společně označováni jen jako „**Smluvní strany**“

Preambule

- A. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to:
- pozemku p. č. St. 245 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 2005, obč. vybavenosti,
 - pozemku p. č. 4324 – ostatní plocha,
 - pozemku p. č. 4325 – ostatní plocha,
 - pozemku p. č. 204/1 - zahrada,
 - pozemku p. č. 223/2 – ostatní plocha,
- vše zapsáno na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod (dále jen „**Nemovité věci**“).
- B. Kupující je nestátní neziskovou organizací, jejímž posláním je vykonávat dobročinnou sociální a charitativní činnost pro občany na území Havlíčkova Brodu a okolí.
- C. Kupující má v úmyslu realizovat v Nemovitých věcech projekt kompletní revitalizace (dále jen „**Záměr**“) dle Projektu (jak je tento pojem definován níže) Záměr by měl být financován z veřejných zdrojů (zejm. z dotačního programu IROP). Projektem se rozumí projekt s názvem „Stavební úpravy domu čp. 2005 U Trojice Havlíčkův Brod pro středisko Charity Havlíčkův Brod“ zpracovaný společností Ateliér 2, IČO: 275 74 261 v září 2022, stupeň dokumentace DÚR + DSP, ve znění jeho pozdějších změn a doplňků.

- D. Smluvní strany spolu dne 28.2.2023 uzavřely smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Ta jako podmínku uzavření kupní smlouvy stanovila získání finančních prostředků kupujícím na realizaci Záměru z veřejných zdrojů. Kupující předložil:
- smlouvu o poskytnutí dotace uzavřenou s Krajem Vysočina ze dne 16.9.2024. Ve smlouvě je uvedena výše dotace 10.000.000,- Kč. Jako účel dotace je uvedena „Rekonstrukce bývalé ekonomické školy“.
 - Vyrozumění o doporučení projektu k podpoře ze dne 27.2.2025 z ministerstva práce a sociálních věcí. V textu vyrozumění jsou uvedené maximální celkové způsobilé výdaje projektu 22.418.994,29 Kč. Jednou z podmínek přiznání dotace dle vyrozumění je to, že kupující bude vlastníkem Nemovité věci.
- E. Prodávající má vážný zájem prodat Nemovité věci Kupujícímu a Kupující má vážný zájem koupit Nemovité věci do svého výlučného vlastnictví, a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- F. Smluvní strany se zavazují spolupracovat a poskytovat si v mezích svých možností vzájemnou součinnost za účelem vytváření předpokladů pro realizaci této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci společného postupu respektovat oprávněné zájmy a potřeby druhé Smluvní strany a sdělovat si předem informace a skutečnosti, které mají vliv na plnění této Smlouvy.

Vzhledem k výše uvedenému uzavírají Smluvní strany
níže uvedeného dne, měsíce a roku
tuto smlouvu kupní
(dále jen „**Smlouva**“)

I.

Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím za celkovou kupní cenu, sjednanou dohodou, ve výši 11.200.000,-- Kč (slovy: jedenáct milionů dvě stě tisíc korun českých) Kupujícímu, který Nemovité věci za kupní cenu kupuje a do svého vlastnictví přijímá. Převod Nemovitých věcí je v režimu osvobození ve smyslu ustanovení § 56 odstavec 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

II.

Celkovou kupní cenu 11.200.000,-- Kč Kupující uhradí takto:

- první část kupní ceny ve výši 3.000.000,-- Kč uhradí Kupující nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy bude Kupujícímu doručeno vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitým věcem,

- zbývající část kupní ceny uhradí Kupující tak, aby nejpozději do dvou let ode dne schválení této Smlouvy zřizovatelem Kupujícího, Biskupstvím královéhradeckým byla kupní cena v celé výši uhrazena, přičemž každý rok musí být uhrazena částka ve výši 4,1 mil. Kč. Předčasné splacení celé kupní ceny je možné. Kupní cena bude uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

III.

Prodávající výslovně prohlašuje, že:

- a) na Nemovitých věcech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo pachtu či nájmu či jiná práva a povinnosti,
- b) vlastnické právo Prodávajícího k Nemovitým věcem není dotčeno žádnou změnou oproti stavu zapsanému v katastru nemovitostí a Prodávajícímu nejsou známy skutečnosti, které by k takové změně mohly vést;
- c) Prodávající ke dni podpisu této Smlouvy neuzavřel žádnou smlouvu, která by jakýmkoli způsobem zřizovala vlastnická, jiná věcná, užívatelská či jiná práva k Nemovitým věcem ve prospěch třetích osob,
- d) Prodávajícímu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila nárok ve vztahu k Nemovitým věcem;
- e) Nemovité věci ani jakákoliv jejich část nejsou užívány žádnou třetí osobou,
- f) Prodávající nemá žádné nedoplatky na daních nebo poplatcích, ani dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoliv závazek či omezení týkající se Nemovitých věcí (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, věcné břemeno, návrh na nařízení předběžného opatření, návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástav apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitými věcmi a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením nebo zatížením Nemovitých věcí;
- g) k Nemovitým věcem nemá předkupní právo žádná osoba ani stát;
- h) neprobíhají žádné spory, zejména soudní či před rozhodci, týkající se Nemovitých věcí, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, spory zpochybňující vlastnictví Prodávajícího, spory z titulu neplatnosti, neúčinnosti či odporovatelnosti právních jednání týkající se Nemovitých věcí;
- i) nebylo vydáno žádné rozhodnutí zakazující nakládání s Nemovitými věcmi nebo jejich užívání;
- j) Prodávající po uzavření této Smlouvy nezatíží Nemovité věci ve prospěch třetích osob;
- k) Prodávající má řádný nabývací titul a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a je schopen řádně plnit své závazky v ní obsažené.

V případě, že se prohlášení Prodávajícího učiněné v této Smlouvě ukáže jako zcela či zčásti nepravdivé, a Prodávající neprovede nápravu v dodatečně lhůtě 60 dnů ode dne doručení

vyrozumění Kupujícího, je povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,-- Kč za každý jednotlivý případ porušení, čímž není dotčen nárok na náhradu škody.

IV.

Kupující se zavazuje zajistit vydání stavebního povolení na realizaci Záměru nejpozději do 3 let od nabytí vlastnického práva. Vydáním stavebního povolení se myslí nabytí právní moci tohoto povolení.

Kupující se zavazuje zahájit a z podstatné části Záměr rozpracovat nejpozději do 5 let od nabytí vlastnického práva. Podstatným rozpracováním se myslí situace, kdy bude zhotoviteli (zhotovitelům) stavebních prací na realizaci projektu uhrazeno alespoň 50 % nákladů potřebných na jeho realizaci. Má se za to, že výše celkové částky nákladů potřebných na realizaci Záměru odpovídá ceně díla na realizaci Záměru sjednané s jejich zhotovitelem. Nebude-li tento způsob ocenění možný, vyjde se z cen uvedených v rozpočtu k projektu. Do částky 50 % nákladů potřebných na realizaci Záměru se započítává celá Kupní cena. Tyto skutečnosti je Kupující případně povinen prokázat.

V případě, že Kupující ve lhůtě 3 let od nabytí vlastnického práva k Nemovitým věcem nezajistí vydání stavebního povolení na realizaci Záměru, je Kupující v tomto případě povinen zaplatit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.250.000,-- Kč (slovy: jeden milion dvě stě padesát tisíc korun českých).

V případě, že Záměr nebude ve lhůtě 5 let od nabytí vlastnického práva k Nemovitým věcem zahájen a z podstatné části rozpracován, je Kupující v tomto případě povinen zaplatit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.250.000,-- Kč (slovy: jeden milion dvě stě padesát tisíc korun českých).

Lhůty v tomto článku uvedené se prodlužují o dobu:

- a) nedodržení příslušných lhůt orgány veřejné moci pro vydání předmětných správních aktů podle právních předpisů (včetně jakýchkoliv správních aktů předcházejících vydání příslušného správního aktu, jako jsou např. závazná stanoviska), zejména podle stavebního zákona a/nebo správního řádu; v případě rozhodování o žádosti o vydání stavebního povolení však jen o dobu, o kterou doba od podání návrhu na jeho vydání do jeho vydání přesáhne 4 měsíce,
- b) projednávání námitek a/nebo opravných prostředků třetích osob v kterémkoliv z předmětných či souvisejících řízení,
- c) dobu projednávání žalob třetích osob proti územnímu rozhodnutí a/nebo stavebnímu povolení a/nebo dalším správním aktům přímo či nepřímo souvisejícím s výstavbou na prodávaném pozemku a/nebo opravných prostředků proti rozhodnutí soudu o nich, a to až

- do doby takového rozhodnutí soudu o takové žalobě, kterým se příslušné řízení končí a proti kterému již není přípustný ani opravný prostředek ani ústavní stížnost,
- d) po dobu provádění případného archeologického výzkumu nebo záchranných archeologických vykopávek
 - e) existence vyšší moci, která znemožnila či podstatně ztížila provádění a dokončení díla (tedy projektu revitalizace) ze strany zhotovitele (zhotovitelů) Kupujícího.

Kupující je povinen použít v plné výši finanční prostředky získané z veřejných zdrojů ve výši 30 mil. Kč, tj. prostředky získané z dotace, určené na realizaci Záměru a/nebo na financování kupní ceny Nemovitých věcí, a to bez ohledu na skutečnost, zda budou finanční prostředky, byť částečně, následně vráceny poskytovateli dotace či bude jinak dotace krácena. Neučiní-li tak, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

Kupující je povinen do 31.10.2025 Prodávajícímu předložit pravomocné rozhodnutí o poskytnutí dotace od Ministerstva práce a sociálních věcí. Dotace bude určena na realizaci Záměru. Částka dotace bude znít na způsobilé výdaje projektu nejméně 20.000.000,- Kč. Pokud bude Kupující v prodlení s předložením tohoto rozhodnutí i přesto, že ho o to Prodávající upomenul a poskytl mu dodatečnou lhůtu v délce 1 týdne, Prodávající od této Smlouvy odstupuje.

Smluvní strany výslovně vylučují jiné možnosti ukončení či zrušení této Smlouvy Prodávajícím než uvedené v předchozích odstavcích.

Dojde-li k odstoupení Prodávajícího od Smlouvy z některého z těchto důvodů, Smluvní strany si vrátí vše, co si na základě Smlouvy navzájem plnily, ve lhůtě 60 dnů od tohoto odstoupení.

Dojde-li k odstoupení Prodávajícího od Smlouvy z některého z těchto důvodů, je Kupující povinen mu uhradit náklady na poplatek katastrálnímu úřadu, který se bude hradit při převodu vlastnického práva na Kupujícího a pak při převodu vlastnického práva zpět na Prodávajícího.

Dojde-li před odstoupením od Smlouvy ke stavebním úpravám stavby čp. 2005 a nedohodnou-li se Smluvní strany na jiném způsobu vypořádání, nemá Kupující vůči Prodávajícímu nárok na vydání toho, o co se Prodávající obohatil. Naopak Prodávající má nárok, aby Kupující stavbu v přiměřené lhůtě uvedl do původního stavu.

V.

Kupující nesmí Nemovité věci převést na jinou osobu ani nesmí tyto Nemovité věci právně zatížit bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího; to neplatí pro zatížení Nemovitých věcí zástavním právem a souvisejícími zápisy, zapsanými za účelem zajištění financování koupě Nemovitých věcí a/nebo financování Záměru, a dále pro zatížení nájmem či jiným užívacím právem Nemovitých věcí.

Tento zákaz zcizení a zatížení se zřizuje jako věcné právo a zapíše se do katastru nemovitostí a zřizuje se na dobu 10 let ode dne uzavření této Smlouvy.

VI.

K Nemovitým věcem se zřizuje předkupní právo ve prospěch Prodávajícího. Pokud Kupující bude chtít Nemovité věci prodat třetí osobě, vznikne mu povinnost Nemovité věci nabídnout ke koupi Prodávajícímu. Přijme-li Prodávající takovou nabídku, uskuteční se koupě za stejných podmínek, jaké Kupující dohodl s třetí osobou.

Toto předkupní právo se zřizuje jako věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí a zřizuje se na dobu 30 let ode dne schválení této Smlouvy nadřízeným církevním orgánem Kupujícího, Biskupstvím královéhradeckým.

Práva a povinnosti z předkupního práva se řídí § 2140 a následujícím občanského zákoníku s výjimkou toho, že pokud Prodávající nabídku předkupního práva využije, stačí, když kupní cenu uhradí do 4 měsíců od doručení nabídky.

VII.

Kupující nabude vlastnictví k Nemovitým věcem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá Prodávající, a to nejpozději do 10 dnů ode dne schválení této Smlouvy nadřízeným církevním orgánem Kupujícího, Biskupstvím královéhradeckým.

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s vkladem do katastru nemovitostí hradí Prodávající.

Pro případ zamítnutí zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy se Smluvní strany zavazují učinit veškeré relevantní kroky k odstranění překážek provedení zápisu při zachování smyslu a účelu smlouvy a novou kupní smlouvu s odstraněnými nedostatky uzavřít do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí vkladu vlastnického práva.

VIII.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva, včetně jejích případných dodatků, bude uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a to vyjma údajů, které jsou údaji chráněnými podle zvláštních zákonů (zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství). Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny v registru smluv.

IX.

Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích, platnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Tato smlouva podléhá schválení zřizovatelem Kupujícího, Biskupstvím Královéhradeckým, který je povinen rozhodnout, zda Smlouvu schvaluje či nikoliv, a to do 2 měsíců ode dne podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami.

Každá ze Smluvních stran obdrží po podpisu jeden výtisk smlouvy, jeden výtisk je určen jako příloha návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a jeden výtisk je určen Biskupství královéhradeckému. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

X.

Skutečnosti ve Smlouvě blíže neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Záměr prodeje nemovitostí a prodej nemovitostí dle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Havlíčkův Brod v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, na svém zasedání dne 11. 4. 2022 usnesením číslo 56/22, dne 27. 2. 2023 usnesením číslo 39/23 a dne 7. 4. 2025 usnesením číslo 70/25.

Záměr obce prodat výše uvedený nemovitý majetek obec zveřejnila po dobu 15 dnů před projednáním v orgánu obce (zastupitelstvu města) v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vyvěšením na úřední desce obecního úřadu tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

Obě Smluvní strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém obsahu této Smlouvy.

