

KUPNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM

Tuto smlouvu o převodu podílu („**Smlouva**“) uzavírají ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku

SMLOUVNÍ STRANY:

Město Kuřim, IČO: 002 81 964, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim, zastoupeno Mgr. Ing. Dragem Sukalovským, starostou („**Prodávající**“)

a

VPI V, s.r.o., IČO: 119 86 051, se sídlem Štefánikova 110/41, Ponava, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 125681, zastoupena Ing. Vladimírem Plašilem, jednatelem („**VPI V**“)

(„**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Smluvní strany uzavřely dnešního dne rámcovou smlouvu o transakci („**Rámcová smlouva**“), která upravuje podmínky spolupráce Smluvních stran v souvislosti s realizací Transakce (jak je tato definována v Rámcové smlouvě);
- B. Převod Nemovitostí (jak jsou definovány níže) z Prodávajícího na Kupujícího je nedílnou součástí realizace Transakce;
- C. Ke dni podpisu této Smlouvy je Prodávající výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - **pozemku parc. č. 1797/11 o výměře 354 m² a pozemku parc. č. 1797/12 o výměře 347 m²**, oba vzniklé oddělením od pozemku parc. č. 1797/4, na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 4468/043/2024 vypracovaným Ing. Jiřím Blažkem, IČO 15191583, přičemž uvedený geometrický plán tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy a
 - **pozemku parc. č. 1787**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 633 m², jehož součástí je budova č.p. 938, objekt občanské vybavenosti, v části obce Kuřim, která stojí na tomto pozemku, včetně staveb a venkovních úprav na uvedených pozemcích, to vše nacházející se v katastrálním území Kuřim, obci Kuřim, okres Brno-venkov, zapsáno na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov („**Nemovitosti**“ nebo „**předmětné nemovité věci**“);
- D. Prodávající má zájem prodat Kupujícímu Nemovitosti a převést na něj vlastnické právo k Nemovitostem, a Kupující má zájem tyto Nemovitosti od Prodávajícího koupit a nabýt vlastnické právo k Nemovitostem, to vše za podmínek uvedených v této Smlouvě a Rámcové smlouvě;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je stanovení práv a povinností Smluvních stran týkajících se realizace jednotlivých kroků v rámci převodu Nemovitostí z Prodávajícího na Kupujícího jakožto nedílné součásti realizace Transakce popsané v Rámcové smlouvě.

- 1.2. Účelem této Smlouvy je úplatný převod Nemovitostí z Prodávajícího na Kupujícího tak, aby se Kupující stal výlučným vlastníkem Nemovitostí.
- 1.3. Práva a povinnosti Smluvních stran týkající se převodu Nemovitostí z Prodávajícího na Kupujícího jsou upravena touto Smlouvou a Rámcovou smlouvou.
- 1.4. Kupující si Nemovitosti kupuje za účelem výstavby bytového domu. Smluvní strany se dohodly, že část pozemku parc. č. 1797/12 o výměře 112 m², která je vyznačena v plánu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy, nebude zastavěna stavbou budovy.

2. PŘEVOD NEMOVITOSTÍ, KUPNÍ CENA NEMOVITOSTÍ

- 2.1. Prodávající touto smlouvou prodává Nemovitosti se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu ve výši 12 779 700,- Kč (slovy: dvanáct milionů sedm set sedmdesát devět tisíc sedm set korun českých) Kupujícímu a zavazuje se mu Nemovitosti odevzdat a umožnit Kupujícímu nabýt k nim vlastnické právo). Nemovitosti byly oceněny znaleckým posudkem č. 081875/2024, vypracovaným dne 25. 10. 2024 znalcem Ing. Janem Zámečnickem. Ke Kupní ceně Nemovitostí A bude připočtena daň z přidané hodnoty.
- 2.2. Kupující Nemovitosti včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství, za takto dohodnutou kupní cenu kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu dohodnutou kupní cenu a Nemovitosti převzít.

3. VYPOŘÁDÁNÍ KUPNÍ CENY

- 3.1. Vypořádání kupní ceny Nemovitostí bylo Smluvními stranami sjednáno v Rámcové smlouvě.

4. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Prodávající informuje Kupujícího a Kupující bere na vědomí, že předmětné nemovité věci, resp. některé z nich, jsou předmětem správního řízení, resp. se na ně vztahují následující rozhodnutí:
 - územní řízení vedené Městským úřadem Kuřim, Odborem stavebním a životního prostředí, pod sp. zn. S-MK/46788/23/OSŽP/Ma pro záměr „Radnice Kuřim - rozšíření“ na pozemcích parc. č. 1748/1, 1769, 1787 a 1797/4 v k. ú. Kuřim, rozdělený na dvě etapy, 1. etapa aktuálně před vydáním rozhodnutí (oznámení o pokračování územního řízení, č. j. MK/79826/OSŽP ze dne 4. 4. 2025) a 2. etapa aktuálně přerušené do 30. 6. 2025;
 - rozhodnutí vydané Městským úřadem Kuřim, Odborem dopravy, o připojení sousední nemovitosti ze dne 30. 3. 2023, č.j.MK/17931/23/OD/MK;
 - rozhodnutí vydané Městským úřadem Kuřim, Odborem dopravy, o povolení zvláštního užívání komunikace ze dne 13. 2. 2023, č. j. MK/8057/23/OD/MK;
 - povolení o odstranění stavby ze dne 6. 12. 2022 vydané Městským úřadem Kuřim, Odborem stavebním a životního prostředí, č. j. MK/93941/22/OSŽP;
 - územní rozhodnutí ze dne 10. 5. 2023 na přeložku NN vydané Městským úřadem Kuřim, Odborem stavebním a životního prostředí, č. j. MK/17299/23/OSŽP pro EG.D.
- 4.2. Prodávající prohlašuje, že předmětné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména právem nájmu, věcným břemenem či jiným věcným právem, vyjma věcných břemen evidovaných k tíži předmětných nemovitých věcí a pozemku parc. č. 1797/4 v k. ú. Kuřim

- v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví, a že předmětné nemovité věci nemají žádné vady, které by znemožňovaly jejich užívání v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny.
- 4.3. Současně Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepředvedl předmětné nemovité věci ani jejich díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takové právní jednání neučiní.
- 4.4. Dále Prodávající prohlašuje, že mu není známa žádná skutečnost o tom, že by ohledně předmětných nemovitých věcí mělo být vedeno jakékoliv soudní řízení, zejména takové, kterým by se jakákoliv třetí osoba domáhala svých věcných práv, neběží žádné správní řízení vyjma řízení uvedených v čl. 4.1 této Smlouvy, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětných nemovitých věcí, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmětné nemovité věci určitým způsobem, ani neběží žádné spory týkající se nájemních a sousedských vztahů.
- 4.5. Prodávající prohlašuje, že jeho majetek není předmětem insolvenčního řízení a nejsou mu známa žádná rizika zahájení takového řízení, není účastníkem žádného soudního, rozhodčího nebo správního řízení, která by mohla mít vliv na plnění jeho závazků z této smlouvy, a není si vědom žádné hrozby takového řízení.
- 4.6. Prodávající prohlašuje, že předmětné nemovité věci nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva.
- 4.7. Prodávající se zavazuje, že do doby vkladu vlastnického práva dle této smlouvy k předmětným nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího neuzavře s jakoukoli třetí osobou smlouvu, na jejímž základě by došlo nebo mohlo v budoucnu dojít k jakémukoli zatížení předmětných nemovitých věcí jakýmkoli právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu apod.).
- 4.8. Prodávající se zavazuje, že se do doby vkladu vlastnického práva dle této smlouvy k předmětným nemovitým věcem ve prospěch Kupujícího, zdrží jakýchkoliv jednání, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětných nemovitých věcí nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětným nemovitým věcem na Kupujícího.
- 4.9. Prodávající odpovídá za veškeré škody vzniklé Kupujícímu v důsledku nepravdivosti prodávajícího shora uvedených prohlášení. V případě, že se prohlášení prodávajícího uvedená v této Smlouvě ohledně Nemovitostí ukáží jako nepravdivá, má Kupující právo odstoupit od této smlouvy. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
- 4.10. Kupující prohlašuje, že ho Prodávající řádně seznámil s právním i faktickým stavem předmětných nemovitých věcí, že si je prohlédl a bez námitek je kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví. Prodávající výslovně upozornil Kupujícího, že stav budovy č. p. 938, jež je součástí pozemku parc. č. 1787, odpovídá stavu k demolici, k odstranění stavby je vydáno povolení uvedené v čl. 4.1. této Smlouvy, Prodávající dosud demolici stavby nezapočal, za odstranění stavby neodpovídá a nenese náklady na demolici stavby. Prodávající negarantuje žádnou vlastnost Nemovitostí (vyjma právních vlastností). Kupující s tímto souhlasí. Prodávající neodpovídá za škodu související s faktickým stavem Nemovitostí vč. uvedené budovy, která vznikne po přechodu nebezpečí škody dle čl. 5.3. této Smlouvy, byť by taková škoda byla způsobena či zapříčiněna faktickým stavem Nemovitostí vč. uvedené budovy, v jakém se tyto nachází ke dni přechodu nebezpečí. Kupující vyrozumí příslušný stavební úřad o přechodu práv a povinností z předmětného rozhodnutí.

- 4.11. Prodávající bere na vědomí, že si Kupující Nemovitosti kupuje za účelem výstavby bytového domu, přičemž prohlašuje, že na základě územního plánu jsou Nemovitosti zahrnuty v ploše smíšené obytné B015, přičemž přípustné využití zahrnuje mimo jiné pozemky bytových domů. Prodávající nehodlá Kupujícímu znemožnit naplnění jím sledovaného účelu a Nemovitosti, resp. předmětné pozemky se Prodávajícímu jeví v obecné rovině pro umístění bytového domu vhodné, s konkrétním záměrem bytového domu však nebyl Prodávající před uzavřením této Smlouvy seznámen. Prodávající dále prohlašuje, že poskytne Kupujícímu součinnost, kterou po něm lze rozumně požadovat, tak aby Kupující dosáhl výše uvedeného účelu.

5. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- 5.1. Předmětné nemovité věci jsou dle dohody stran předány dnem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 5.2. Kupující je povinen ode dne rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy k předmětným nemovitým věcem platit veškeré úhrady s jejím užíváním spojené. Do dne rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy platí veškeré úhrady s užíváním předmětných nemovitých věcí spojené Prodávající.
- 5.3. Dnem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy k předmětným nemovitým věcem přejdou na kupujícího veškeré užitky, jakož i nebezpečí vzniku škody s předmětnými nemovitými věcmi spojené.

6. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 6.1. Současně s podpisem této Smlouvy podepisují její účastníci dvě vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, druhé vyhotovení, které bude opatřeno podacím razítkem katastrálního úřadu, je určeno pro Kupujícího. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, včetně vyhotovení této Smlouvy, budou předány Kupujícímu, který je podá k příslušnému katastrálnímu úřadu v souladu s uzavřenou Rámcovou smlouvou.
- 6.2. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy, zavazují se obě Smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy zamítne nebo řízení zastaví, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro stranu Kupující zastaveno a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Smluvní strany mají zájem docílit uzavření Transakce ve všech podstatných ohledech tak, jak je definována v Rámcové smlouvě; za tímto účelem se Smluvní strany dohodly, že tato Smlouva zaniká v případě, kdy dojde k zániku Rámcové smlouvy jinak než splněním.
- 7.2. Tato Smlouva může dále zaniknout jinak než splněním pouze za podmínek stanovených v Rámcové smlouvě a/nebo této Smlouvě. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití všech nekogentních zákonných ustanovení, které by jinak mohly dát některé ze Smluvních stran právo ukončit tuto Smlouvu, zejména § 1977 až § 1980, § 2000, § 2002 a § 2003 Občanského zákoníku.
- 7.3. Smluvní strany se dohodly na zákazu postoupení jakýchkoli pohledávek z této Smlouvy.

- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že text Smlouvy bude v souladu zákonem o registru smluv, uveřejněn v registru smluv, a to v rozsahu požadovaném tímto zákonem. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz Smlouvy včetně všech dodatků a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Prodávající.
- 7.5. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato Smlouva dle zákona o registru smluv dnem uveřejnění v registru smluv. Vlastnictví k předmětným nemovitým věcem přechází na Kupujícího vkladem práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad těchto práv do katastru nemovitostí
- 7.6. Každá Smluvní strana ponese vlastní náklady na právní zastoupení a poradce a jakékoli další náklady a výdaje vznikající v souvislosti s poskytováním odborného poradenství.
- 7.7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost, zdánlivost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do třiceti (30) dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany neplatné, nevymahatelné, zdánlivé nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným, nikoli zdánlivým a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
- 7.8. Tato Smlouva jakož i veškeré smluvní a/nebo mimosmluvní závazky z ní vyplývající či s ní související, se řídí českým právem. Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou vyřešeny v soudním řízení u příslušného soudu v České republice.
- 7.9. Jakékoli změny a dodatky této Smlouvy musí být učiněny písemně a podepsány všemi Smluvními stranami.
- 7.10. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (3) stejnopisech, z nichž každý bude považován za originál. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopise a jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určen pro podání ke katastrálnímu úřadu.
- 7.11. Oprávněný zástupce Města Kuřim prohlašuje, že záměr převodu předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn pod č.j. MK/87021/24/OMP, č. ev. MK/87021/24/OMP na úřední desce Městského úřadu Kuřim dne 19. 12. 2024 a z úřední desky sejmut dne 3. 1. 2025; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „úřední deska“); a dále prohlašuje, že tato Smlouva byla v souladu se zákonem o obcích projednána a schválena na 3. zasedání zastupitelstva Města Kuřim dne 13. 5. 2025, usnesením č. Z/2025/052.
- 7.12. Přílohy této Smlouvy:
Příloha č. 1: Geometrický plán č. 4468/043/2024 tvoří nedílnou součást Smlouvy,
Příloha č. 2: Plánek k odst. 1.4. této Smlouvy

Smluvní strany tímto prohlašují, že rozumí a souhlasí s obsahem této Smlouvy a zavazují se k jejímu plnění. Smluvní strany také potvrzují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy.

V Kuřimi dne 27. 5. 2025

Město Kuřim

Mgr. Ing. Drago Sukalovský, starosta

VPI V, s.r.o.

Ing. Vladimír Plašil, předseda správní rady