



MUMLP000578M

KUPNÍ SMLOUVA

se smlouvou o zřízení služebnosti inženýrské sítě

Léčebné lázně Mariánské Lázně a.s., se sídlem Masarykova 22/5, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 45359113, DIČ: CZ45359113, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddílu B, vložce 196, zastoupena členem představenstva Karlem Kalivodou MBA a členem představenstva Ing. Pavlem Říhou,

na straně jedné jako **prodávající,**

a

Město Mariánské Lázně, IČ: 00254061, se sídlem Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně, zastoupeno starostou Martinem Hurajčíkem,

na straně druhé jako **kupující,**

oba účastníci, případně jejich statutární zástupci, dle vlastních prohlášení plně svéprávní a způsobilí samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tato smlouva, uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

k u p n í s m l o u v u **se smlouvou o zřízení služebnosti inženýrské sítě**

I.

Prodávající společnost Léčebné lázně Mariánské Lázně a.s. je na základě velké privatizace smlouvy o převodu č. 231/1992 vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

KOLONÁDA FERDINADNŮV PRAMEN

stav. parcela č. 212, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.

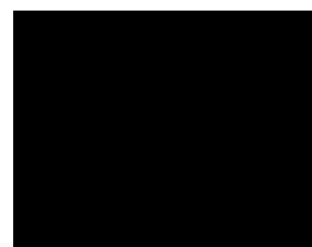
PAVILON RUDOLFOVA PRAMENE

stav. parcela č. 731, jejíž součástí je stavba bez č.p./č. ev.

PAVILON LESNÍHO PRAMENE

stav. parcela č. 147, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.

vše v katastrálním území Mariánské Lázně, obci Mariánské Lázně, které jsou u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště v Chebu, zapsány na listu vlastnictví č. 1291, pro katastrální území Mariánské Lázně (691585), obec Mariánské Lázně (5546421).



Dle výpisu z katastru nemovitostí se všechny převáděné nemovitosti nacházejí ve vnitřním lázeňském území, ložisku slatin a rašeliny, ochranném pásmu 1st., památkové rezervace – budovy i pozemky v památkové rezervaci, rozsáhlém chráněném území. Všechny objekty jsou památkově chráněny a kupující prohlašuje, že s touto skutečností byl seznámen a bere ji na vědomí.

Uvedené pozemky vlastní prodávající, a to společně se všemi jejich součástmi a příslušenstvím. Součástí pozemků je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku, nebo upevněno ve zdech a slouží výlučně pro jímání a distribuci minerální vody. Součástí pozemků proto není infrastruktura pro jímání a distribuci minerální vody, tj. jímací vrty, roury, potrubí apod. Technické sítě, které slouží k přívodu a odvodu médií (voda, elektřina, plyn, teplo) jsou součástí pozemků a staveb převáděných dle této smlouvy.

Současně s převodem nemovitostí převádí prodávající kupujícímu i movité věci, které se v nemovitostech nacházejí a které nemají žádnou hodnotu a jsou z účetního hlediska zcela odepsány. Movité věci jsou určeny k vyklizení a likvidaci, a proto je prodávající převádí bezúplatně tak jak stojí a leží, proto jejich výčet nebude v této smlouvě specifikován.

Smluvní strany konstatují, že se kupující dle zákona stává nástupcem prodávajícího jako stavebníka v rámci probíhajících nebo dokončených řízení o povolení záměru, která se vztahují k převáděným nemovitostem. Proávající proto v příloze této smlouvy uvede výčet řízení, která jsou ke dni uzavření této smlouvy pro předmět převodu vedena, nebo byla dokončena a plynou z nich pro prodávajícího jako stavebníka, resp. pro kupujícího jako právního nástupce stavebníka, práva a povinnosti. Ve smyslu ust. § 199 zák. č. 283/2021 Sb. stavebního zákona o přechodu práv a povinností kupující vyrozumí stavební úřad.

V rámci přechodu práv a povinností z výše uvedených řízení se prodávající zavazuje kupujícímu ve lhůtě předání nemovitostí současně předat veškerou dokumentaci ohledně řízení uvedených v příloze, a to včetně projektových dokumentací, ke kterým prodávající převádí vlastnické právo na kupujícího. Úplata za nabytí projektových dokumentací je součástí kupní ceny dle této smlouvy.

II.

Prodávající prostřednictvím svých statutárních zástupců prohlašuje, že:

- a) v předmětu převodu není hlášeno sídlo, adresa provozovny nebo místo podnikání podnikající fyzické nebo právnické osoby, ani zde není žádná osoba přihlášena k trvalému pobytu v registru obyvatel či obdobném registru ohledně pobytu cizinců (ať již trvalého, přechodného či dlouhodobého),
- b) v katastru nemovitostí není k předmětu převodu zapsána žádná poznámka spornosti,
- c) předmět převodu, ani jakákoliv jeho část, není součástí majetku ve svěřeneckém fondu nebo se svěřeneckým nástupnictvím,
- d) na jeho straně není požadován žádný další souhlas, schválení nebo oprávnění kteréhokoliv veřejnoprávního orgánu či jiného subjektu (fyzické nebo právnické

osoby) nebo prohlášení o podání učiněném u takového orgánu či subjektu (fyzické nebo právnické osoby) k tomu, aby tato smlouva byla platná,

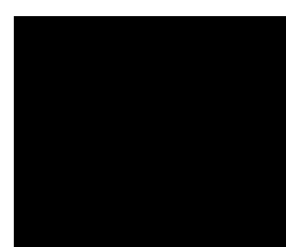
- e) na předmětu převodu nevážnou žádné nedoplatky daní, poplatků nebo jiných odvodů,
- f) u žádného soudu nebo orgánu státní správy nebyla proti prodávajícímu podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod předmětu převodu do vlastnictví kupujícího, zejm. vznik soudcovského zástavního práva,
- g) ohledně předmětu převodu není vedeno žádné soudní ani správní řízení, rozhodčí či jakékoliv jiné řízení, a to ani ohledně sporů týkajících se nájemních nebo sousedských vztahů, a že žádné takové řízení ani nehrozí,
- h) neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,
- i) ke dni podpisu této smlouvy neexistuje žádné vykonatelné soudní rozhodnutí ani jiný vykonatelný exekuční titul ve smyslu § 274 o.s.ř., který by prodávajícímu ukládal povinnost zaplatit finanční závazek třetí osobě a dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá vůči územním finančním orgánům státu daňové nedoplatky,
- j) se zavazuje až do dne předání předmětu převodu kupujícímu řádně pečovat o předmět převodu a zdržet se všeho, čím by se mohl stav předmětu převodu zhoršit nebo čím by mohla být snížena jeho hodnota.
- k) předmět prodeje je dostatečně pojištěn proti požáru, poškození, zničení, přírodním pohromám a obdobným rizikům a zavazuje se do doby přechodu vlastnického práva k předmětu prodeje udržovat toto pojištění. Kupující bere na vědomí, že pojištění prodávaných nemovitostí končí právními účinky vkladu vlastnického práva a ten nastane dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- l) na převáděných nemovitostech nevážnou žádné právní vady charakteru věcných břemen, zástavních práv, užívacích práv, ani jiné další vady či závazky, na které by měl kupujícího upozornit než ty, které jsou citovány v této smlouvě,
- m) převod vlastnického práva k předmětu převodu byl řádně schválen v orgánech prodávajícího a toto bylo kupujícímu doloženo.

Kupující touto smlouvou nepřebírá žádné dluhy či jiné závazky než ty, které jsou ve smlouvě výslovně uvedeny.

III. Kupní cena

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu:

stav. parcelu č. 212, jejíž součástí je stavba č.p. 270
stav. parcelu č. 731, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.
stav. parcelu č. 147, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.



v katastrálním území a obci **Mariánské Lázně**, se všemi jejími součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi k nim se vztahujícími za celkovou dohodnutou celkovou kupní cenu odpovídající hodnotě věcného břemene zřizovaného touto smlouvou, tj. ve výši 810.429,79 Kč (slovy: osmsetdeset tisíc čtyřista dvacetdevět korun českých sedmdesátdevět haléřů). Mezi smluvními stranami dochází ke vzájemnému úplatnému plnění, kdy prodávající převádí do vlastnictví kupujícího nemovité věci a kdy kupující ve stejné hodnotě zřizuje ve prospěch prodávající služebnost inženýrské sítě tak, jak je dále touto smlouvou sjednáno.

Kupní cena pozemků vč. staveb byla toliko pro účely účetní a daňové sjednána ve výši 10% z celkového součtu cen zjištěných a vyplývajících dle tří znaleckých posudků č. 63-8168/2025, č. 62-8167/2025 a č. 59-8164/2025 znalce Ing. Jana Ryšavého, zpracovaných ke dni 25. 07. 2025, a byla sjednána mezi stranami takto:

KOLONÁDA FERDINADNŮV PRAMEN

Celkem..... 626.534,73 Kč
Z toho pozemek..... 125.405,95Kč

PAVILON RUDOLFOVA PRAMENE

Celkem..... 48.006,45 Kč
Z toho pozemek..... 28.446,72Kč

PAVILON LESNÍHO PRAMENE

Celkem..... 135.888,61 Kč
Z toho pozemek..... 31.612,03Kč

Kupující takto specifikovaný předmět prodeje do svého výlučného vlastnictví za tuto cenu kupuje. Nárok prodávajícího na úhradu kupní ceny se tímto započítává proti nároku kupujícího na úhradu odměny za zřízení služebnosti, a to s účinností ke dni uzavření této smlouvy a oba nároky účastníci považují uzavřením smlouvy za řádně uhrazené a vypořádané. Smluvní účastníci tímto shodně prohlašují, že vzájemná plnění dle této smlouvy nepovažují za neúměrné zkrácení ve smyslu ust. § 1793 a násl. občanského zák., prodávající výslovně prohlašuje, že plnění získané od kupujícího nepovažuje za nepoměrné vůči plnění, které kupujícímu poskytuje.

Kupující a prodávající se dohodli, že všechny nemovitosti, které jsou předmětem převodu, jsou prodávány a kupovány jako jeden funkční celek. V případě, že tedy dojde k tomu, že se ukáže, že část této kupní smlouvy je ve vztahu, byť k jedné z nemovitostí neplatná, zavazují se oba účastníci poskytnout si vzájemnou a účinnou součinnost, učinit potřebné kroky vedoucí k nápravě a nahradit neplatné ustanovení platným, které svým, věcným, popř. ekonomickým účelem co nejvíce odpovídá neplatnému ustanovení a účelu a smyslu této kupní smlouvy.

IV. Stav převáděných nemovitostí

Kupující prohlašuje, že je mu stav prodávaných nemovitostí znám a tyto přebírá do svého výlučného vlastnictví tak jak stojí a leží.

Stav převáděných nemovitostí je popsán v následujících posudcích znalce **Ing. Jana Ryšavého**:

- 1) Stav kolonády Ferdinandova pramene je popsán ve znaleckém posudku č. položky 62-8167/2025 ze dne 25.07.2025 podle stavu ze dne 25.07.2025.
- 2) Stav pavilonu Rudolfova pramene je popsán ve znaleckém posudku č. položky 63-8186/2025 ze dne 25.07.2025 podle stavu ze dne 25.07.2025.
- 3) Stav pavilonu Lesního pramene je popsán ve znaleckém posudku č. položky 59-8164/2025 ze dne 25.07.2025 podle stavu ze dne 25.07.2025.

Obě strany potvrzují, že dnešní stav převáděných nemovitostí odpovídá stavu tak, jak jsou tyto nemovitosti popsány ve shora uvedených znaleckých posudcích, se kterými byl kupující podrobně seznámen. Kupující nadto prohlašuje, že mu byl umožněn vstup do převáděných nemovitostí s osobou znalou stavebně technické činnosti a že neshledal v nemovitostech žádné vady, které by jej opravňovali k uplatnění nároku z odpovědnosti za vady prodané nemovité věci. Smluvní strany rovněž konstatují, že sjednaná výše kupní ceny reflektuje stav převáděných nemovitostí a potřebu zásadních investic, které se kupující zavazuje učinit.

Kupující výslovně uvádí, že nepožaduje průkaz energetické náročnosti převáděných objektů ve smyslu ustanovení § odst. 7 zákona č. 406/2022 Sb. o hospodaření s energií, neboť předmětem převodu jsou historické budovy, takže energetická náročnost převáděných objektů je na samé spodní hranici úspornosti, tedy v nejhorší třídě „G-„.

Kupující se zavazuje ve lhůtě do deseti let od uzavření této smlouvy investovat do oprav pavilonů tak, aby tyto byly kompletně opraveny a zcela funkční. Vyjma zásahu vyšší moci /vichřice, povodeň, pád stromu atd. pokud tyto objekty nevratně poškodí tento živel.

Prodávající nesmí až do okamžiku, kdy bude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník, převáděné nemovitosti převést, zastavit, zřídit k nim věcné břemeno, nájemní právo anebo jakékoliv jiné právo ve prospěch třetích osob. Poruší-li prodávající takový zákaz, může kupující od této smlouvy odstoupit.

V.

Vlastnictví ke kupovaným nemovitostem přejde na kupujícího dnem rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, KP Cheb, s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva, přičemž až do tohoto rozhodnutí jsou účastníci této kupní smlouvy svými projevy vůle vázáni.

Strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude podán ke Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb bez zbytečného prodlení po uzavření této smlouvy.

VI.

Zřízení služebnosti inženýrské sítě a věcného břemene užívání místnosti

Vzhledem ke skutečnosti, že v převáděných objektech jsou umístěny inženýrské sítě minerálovodu a veřejná pítka minerálek, které provozuje na základě příslušného povolení Ministerstva zdravotnictví prodávající, dohodly se strany na zřízení služebnosti inženýrské sítě minerálovodu, tj. služebnost specifikovanou jako právo umístit, provozovat, udržovat a opravovat minerálovod jako specifickou inženýrskou síť, včetně jejích technických a funkčních součástí, a to v pozemcích:

stav. parcele č. 212, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.

stav. parcele č. 731, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.

stav. parcele č. 147, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev.

vše v kat. území a obci Mariánské Lázně

ve prospěch oprávněného – prodávajícího a kupující prohlašuje, že tuto služebnost inženýrské sítě strpí. Služebnost inženýrské sítě se zřizuje trvale a úplatně, a to za cenu odpovídající kupní ceně převáděných nemovitostí dle čl. III. smlouvy.

Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě a umožní oprávněné osobě vstup na pozemky a stavby po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, opravy či údržby inženýrské sítě. Strany výslovně sjednávají, že služebnost zahrnuje právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Oprávněný bere na vědomí, že může být po dobu rekonstrukce nemovitostí ve smyslu čl. IV. omezen v užívání a výkonu služebnosti inženýrské sítě.

Strany se dohodly na zřízení věcného břemene užívacího práva místnosti - dílny umístěné v pravé části Ferdinandovy kolonády na stav. parcele č. 212, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.ev. v kat. území a obci Mariánské Lázně vyznačené na situačním plánu, který tvoří přílohu této smlouvy.

Smluvní strany potvrzují svůj společný zájem na pokračující obnově a udržitelném rozvoji lázeňské infrastruktury v rámci lázeňské památkové zóny UNESCO, včetně revitalizace kolonád a pavilonů minerálních pramenů a zlepšování souvisejících veřejných lázeňských ploch.

Smluvní strany dále deklarují záměr pokračovat ve vzájemné spolupráci při správě a obnově lázeňských objektů a veřejných prostranství v centru města Mariánské Lázně (např. lázeňská kolonáda, kolonáda Karolínina a Rudolfova pramene, předpolí lázeňské kolonády, pozemek Arnika a plánovaný Balneopark).

V případě, že spolupráce na rekonstrukci a správě tří převáděných pavilonů bude úspěšná, strany vyjadřují připravenost vést další dialog o možných budoucích projektech společného zájmu.

Město Mariánské Lázně se ve smyslu výše uvedené spolupráce zavazuje, že uzavře smlouvu o zřízení bezúplatné služebnosti inženýrské sítě – minerákovodu na pozemcích Města Mariánské Lázně pro vedení dosud nezapsaného minerákovodu ve správě prodávajícího:

- I. Minerákovod Pottovo údolí, dotčená plocha věcných břemen 1484 m²
- II. Minerákovod Mariiny prameny, dotčená plocha věcných břemen 780 m²
- III. Minerákovod HV 40_Lesní pramen, dotčená plocha věcných břemen 537 m²
- IV. Minerákovod Ferdinandův pramen, dotčená plocha věcných břemen 862 m²

VII.

Nebezpečí škody na věci, jakož i užitky z převáděných nemovitostí, přechází na kupujícího okamžikem předání nemovitosti. Nemovitosti budou předány po podpisu kupní smlouvy, nejpozději do 10 dnů ode dne zápisu změny vlastnických práv v katastru nemovitostí.

O předání nemovitostí bude sepsán protokol o předání nemovitostí, kde budou zaznamenány i stavy vodoměrů, elektroměrů atd. Za stranu prodávající bude předávat nemovitosti pan Ing. Jiří Marschal nebo pan Ing. Jan Trúchly

VIII.

Pokud by se některé ustanovení této smlouvy stalo neplatným, neúčinným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení novým, které bude svou povahou a účelem co nejvíce odpovídat původnímu ustanovení.

Tato smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech, přičemž jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků bude předloženo k zápisu práv Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, KP Cheb.

Na důkaz správnosti a srozumitelnosti této kupní smlouvy vlastnoruční podpisy účastníků jako projev svobodné, vážné, určité a omyluprosté vůle, jejichž podpisy jsou na jednom vyhotovení této smlouvy zákonným způsobem ověřeny.

V Mariánských Lázních dne 18.12.2020

Léčebné lázně Mariánské Lázně a.s.
Karel Kaliwoda MBA, člen představenstva

Město Mariánské Lázně
Martin Hurajčík, starosta

Léčebné lázně Mariánské Lázně a.s.
Ing. Pavel Říha, člen představenstva



Léčebné lázně
Mariánské Lázně a.s.

Masarykova 22/5
353 01 Mariánské Lázně
IČO: 45359113
DIČ: CZ45359113