**Kupní smlouva**

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. a § 2128 a násl. Občanského zákoníku

níže uvedeného dne mezi

**Městem Nový Bor**

se sídlem nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor,

IČO: 002 60 771,

zastoupeným Mgr. Jaromírem Dvořákem, starostou

(dále jen „Prodávající“)

a

obchodní společností

**TEPLO NOVÝ BOR spol. s r.o.**

se sídlem Wolkerova 588, 473 01 Nový Bor,

IČO: 250 01 159,

zapsanou v obchodním rejstříku uvedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 10525,

zastoupenou Ing. Michalem Vlčkem, jednatelem

(dále jen „Kupující“)

Prodávající a Kupující dále společně též „**Strany**“ a každý z nich též „**Strana**“

1. **definice A VýKLAD pojmů**

Definice

Pokud není výslovně uvedeno jinak nebo z kontextu jednoznačně nevyplývá něco jiného, mají v této Smlouvě níže uvedené pojmy, pokud začínají velkým písmenem, následující význam:

|  |  |
| --- | --- |
| **Energetické zařízení** | znamená soustavu zařízení určeného pro výrobu a distribuci tepla, jejíž popis je uveden v Odborném posudku č. 0999/17, zpracovaném soudním znalcem Arnoštem Runčíkem dne 07. 06. 2017, jehož kopie tvoří **přílohu č. 1 této Smlouvy;** |
| **Infrastrukturní majetek** | znamená Nemovitosti a Energetické zařízení, který slouží k provozování výroby a dodávek tepla pro veřejnou potřebu; |
| **Kupní cena** | znamená částku úplaty podle odst. 0 této Smlouvy, kterou je za podmínek stanovených touto Smlouvou povinen Kupující uhradit Prodávajícímu za převod vlastnického práva k Infrastrukturnímu majetku; |
| **Nemovitosti** | znamená nemovité věci zahrnuté do Infrastrukturního majetku, včetně veškerých součástí a příslušenství, jejichž popis je uveden v Odborném posudku č. 3537-026/2016, zpracovaném soudním znalcem ing. Zdeňkem Noskem dne 23. 12. 2016, jehož kopie tvoří **přílohu č. 2 této Smlouvy; konkrétně:**   * pozemek pč. 1017/2, * pozemek pč. 1017/3, jehož součástí je stavba č.p. 588 technické vybavení, * pozemek pč. 1069/2, jehož součástí je stavba bez čp/če technického vybavení, * pozemek pč. 1102/18, jehož součástí je stavba bez čp/če technického vybavení,   vše zapsané na LV 1, k.ú. Nový Bor; obec Nový Bor, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa   * pozemek pč.535/18, jehož součástí je stavba č.p. 742 technické vybavení,   zapsaný na LV 1, k.ú. Arnultovice u Nového Boru; obec Nový Bor, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa |
| **Občanský zákoník** | znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; |
| **Smlouva** | znamená ujednání Stran o založení svých vzájemných závazků obsažené na této listině, včetně všech jejích příloh a případných dodatků. |

**Předmět smlouvy**

Touto Smlouvou prodává Prodávající Infrastrukturní majetek Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího Infrastrukturní majetek kupuje a zavazuje se za něj uhradit Kupní cenu ve výši a způsobem uvedeným v čl. 0 této Smlouvy.

**Kupní cena a její splatnosT**

Kupní cena za převáděný Infrastrukturní majetek činí částku **19.770.000,- Kč (slovy: devatenáct milionů sedm set sedmdesát tisíc korun českých), ke které bude připočtena DPH v zákonné výši, z toho:**

* + 1. částku 8.801.000,- Kč za nemovité věci, tedy za Nemovitosti a topné kanály tvořící část Energetického zařízení; přičemž Strany se dohodly, že prodej nemovitých věcí podléhá dani z přidané hodnoty ve smyslu ustan. § 56 odst. 5 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, v režimu přenesené daňové povinnosti;
    2. částku 10.969.000,- Kč za Energetické zařízení vyjma topných kanálů.

Kupní cena bude splácena v měsíčních splátkách uvedených v **příloze č. 3** této Smlouvy, s tím, že Kupující je oprávněn, a to bez jakékoliv sankce, uhradit splátky Kupní ceny i před termíny uvedenými v příloze č. 3 této Smlouvy.

Strany sjednávají smluvní úrok ve výši **1,8%** ročně z nesplacené části Kupní ceny. Kapitalizovaný smluvní úrok bude připočten vždy k jednotlivé splátce Kupní ceny dle přílohy č. 3 Smlouvy. Strany sjednávají, že jakákoliv platba uhrazená Kupujícím bude započtena nejprve na úhradu smluvního úroku a ve zbývající části na úhradu Kupní ceny.

Celá částka Kupní ceny bude uhrazena na bankovní účet Prodávajícího č. 6015-525421/0100 VS: 3112000389. Kupní cena či její jednotlivé části se považují za uhrazené dnem připsání na bankovní účet Prodávajícího.

Převod nemovitých věcí je ve smyslu ustan. § 6 odst. 2 písm. b) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z nabytí nemovitý věcí.

1. **nabytí vlastnického práva a Předání INfrastrukturního majetku**
   1. Vlastnické právo k věcem movitým a věcem nemovitým nezapsaným v katastru nemovitostí, které tvoří součást Infrastrukturního majetku, nabude Kupující dnem nabytí účinnosti této Smlouvy.
   2. Vlastnické právo k Nemovitostem nabude Kupující ke dni, kdy byl podán u příslušného katastrálního úřadu bezvadný návrh na zápis vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího, to za předpokladu, že tomuto návrhu bude vyhověno a dojde na jeho základě k nabytí vlastnictví k Nemovitostem Kupujícím. Prodávající je povinen poskytnout Kupujícímu veškerou součinnost potřebnou pro vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí.
   3. Návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího bude do podatelny příslušného katastrálního úřadu podán Prodávajícím ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. Náklady na úhradu správního poplatku za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí nese strana Kupující. Strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do 30ti dnů od doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu za shodných podmínek s touto Smlouvou, tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v udělené lhůtě tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
   4. S ohledem na skutečnost, že Kupující je provozovatelem Infrastrukturního majetku, považuje se Infrastrukturní majetek za předaný a převzatý dnem nabytí účinnosti této Smlouvy.
2. **PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI STRAN**
   1. Prodávající prohlašuje, že:
      1. je jediným a výlučným vlastníkem Infrastrukturního majetku a je plně oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a převzít na sebe závazky z ní plynoucí;
      2. Infrastrukturní majetek je prostý jakýchkoliv právních závad, jež by znamenaly, že při a kdykoliv po uzavření této Smlouvy by Infrastrukturní majetek mohl být zatížen služebnostmi či jinými právy třetích osob, které by podstatným způsobem ztěžovaly provozování Infrastrukturního majetku Kupujícím, či jakýmikoliv předkupními právy nebo zástavními právy, či jinými podstatnými omezeními vlastnického práva Kupujícího k Infrastrukturnímu majetku nebo jeho některé části; za práva podstatně omezující vlastnické právo Kupujícího nejsou považována věcná břemena zřízená k Infrastrukturnímu majetku obecně závaznými právními předpisy či rozhodnutím k tomu příslušných orgánů, případně vzniklá na základě smluvních ujednání Prodávajícího s osobami z těchto břemen oprávněnými, pakliže byla sjednána za podmínek obvyklých;
      3. neexistuje žádná nájemní či jiná smlouva uzavřená Prodávajícím se třetí osobou, která by znamenala, že kdykoliv poté, co Kupující uzavře tuto Smlouvu, nebude moci bez jakýchkoliv omezení provozovat Infrastrukturní majetek;
      4. Infrastrukturní majetek je v technickém stavu odpovídajícím době a účelu jeho používání;
      5. Kupující je jediným nájemcem a provozovatelem Infrastrukturního majetku a Prodávající neuzavřel s žádnou osobou smlouvu, na základě které by se tato třetí osoba měla stát nájemcem nebo provozovatelem Infrastrukturního majetku.
3. **Odpovědnost, Sankce**
   1. Žádná Strana nebude odpovědná za újmy, zpoždění, či neplnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy, pokud je jejich plnění znemožněno v důsledku překážky, jež nastala nezávisle na vůli této Strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná Strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době uzavření této Smlouvy tuto překážku předvídala. Strana dovolávající se tohoto ustanovení o vyšší moci přitom musí podniknout přiměřená opatření, aby zmírnila následky takové nepředvídatelné situace.
   2. V případě, že se prohlášení Prodávajícího uvedená v odst. 5.1. této Smlouvy ukážou jako nepravdivá, nebo poruší své povinnosti tam uvedené, bude Kupující oprávněn požadovat po Prodávajícím uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude zpětný převod vlastnického práva k Infrastrukturnímu majetku z Kupujícího na Prodávajícího za kupní cenu ve výši Kupní ceny dle odst. 3.1. této Smlouvy.
4. **právo zpětné koupě**
   1. Prodávající je oprávněn požadovat po Kupujícím uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude zpětný převod vlastnického práva k Infrastrukturnímu majetku z Kupujícího na Prodávajícího v následujících případech:
5. Kupující bude v prodlení s úhradou Kupní ceny nebo její části dle čl. 3. této Smlouvy o více, než 30 dní, nebo
6. dojde ke zvýšení ceny tepla vyráběného a dodávaného prostřednictvím Infrastrukturního majetku o více, než 20 % ročně, přičemž do tohoto navýšení se nezapočítává navýšení ceny tepla v důsledku navýšení ceny komodit nezbytných pro výrobu tepla, nebo
7. dojde ke změně právní formy Kupujícího, nebo
8. dojde k podstatnému snížení hodnoty Infrastrukturního majetku v důsledku absence investic do jeho obnovy ze strany Kupujícího.
   1. V případě realizace práva zpětné koupě bude kupní cena určena dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným Kupujícím. Náklady na vypracování znaleckého posudku nese strana Kupující.
   2. Právo zpětné koupě se zřizuje na dobu neurčitou.
   3. V případě realizace práva zpětné koupě bude kupní cena za Infrastrukturní majetek ze strany Prodávajícího splácena za obdobných podmínek a s obdobným úrokem, jako je splácena Kupní cena dle této Smlouvy.
   4. V případě, že Prodávající uplatní právo zpětné koupě a Kupní cena doposud nebude plně splacena, bude provedeno započtení vzájemných pohledávek Stran. Pohledávka Prodávajícího na úhradu Kupní ceny bude započtena na pohledávku Kupujícího na úhradu kupní ceny dle tohoto článku Smlouvy.
9. **předkupní právo**
   1. Účastníci této smlouvy sjednávají předkupní právo k Infrastrukturnímu majetku ve prospěch Prodávajícího. Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek Kupujícího pro případ, že by chtěl Infrastrukturní majetek jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve Infrastrukturní majetek nabídnout Prodávajícímu ke koupi.
   2. Nabídka ze strany Kupujícího bude provedena písemně a bude obsahovat všechny podmínky a obsah smlouvy uzavřený s koupěchtivým. Prodávající se zavazuje přijetí nabídky stejně jako její odmítnutí oznámit Kupujícímu písemně v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než osm dnů od přijetí nabídky.
   3. V případě realizace předkupního práva bude kupní cena určena dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným Kupujícím. Náklady na vypracování znaleckého posudku nese strana Kupující.
   4. Předkupní právo se sjednává na dobu neurčitou.
   5. V případě realizace předkupního práva bude kupní cena za Infrastrukturní majetek ze strany Prodávajícího splácena za obdobných podmínek a s obdobným úrokem, jako je splácena Kupní cena dle této Smlouvy.
   6. V případě, že Prodávající uplatní předkupní právo a Kupní cena doposud nebude plně splacena, bude provedeno započtení vzájemných pohledávek Stran. Pohledávka Prodávajícího na úhradu Kupní ceny bude započtena na pohledávku Kupujícího na úhradu kupní ceny dle tohoto článku Smlouvy.
10. **Ostatní ujednání**
    1. Všechna oznámení, žádosti, odstoupení nebo jiná sdělení týkající se této Smlouvy budou Strany činit písemně; tyto budou považovány za řádně doručené druhé Straně pokud:
       1. budou doručena osobně (kurýrem nebo jinak) a jejich doručení bude potvrzeno doručovateli, nebo;
       2. budou zaslána doporučeným dopisem s tzv. dodejkou na korespondenční adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
    2. Pokud kterákoliv ze Stran odmítne převzít dokument odeslaný dle předchozího odstavce, nebo bude dokument vrácen jako nedoručitelný, považuje se za den doručení den, kdy Strana odmítla převzít takový dokument, resp. den, který bude uvedený na dodejce jako den odmítnutí převzetí takového dokumentu.
    3. O veškerých změnách v adresách či jiných skutečnostech souvisejících s touto Smlouvou, jsou Strany povinny se vzájemně písemně informovat v dostatečném předstihu, nejpozději však vždy do čtrnácti dnů po takové změně.
    4. Náklady na zápis práva zpětné koupě dle čl. 7. této Smlouvy a předkupního práva dle čl. 8. této Smlouvy nese strana Kupující. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že práva dle předchozí věty tohoto bodu Smlouvy budou zapsána jako práva věcná do veřejných rejstříků. Návrh na zápis do katastru nemovitostí bude podán Prodávajícím spolu s návrhem na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy, zápis do veřejného rejstříku vedeného Notářkou komorou ČR zajistí Kupující, a to do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy, o čemž vyrozumí Prodávající.
11. **platnost a účinnost smlouvy**
    1. Prodávající zveřejní Smlouvu v registru smluv dne 02.10.2017, dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
    2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, dle předchozího odstavce.
    3. Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Nový Bor na svém 34. zasedání dne 30.08.2017, usnesením č. 809/17/ZM34. Toto usnesení tvoří **přílohu č. 4** Smlouvy.
    4. Uzavření této Smlouvy schválila Rada města Nový Bor na svém 63. zasedání dne 21.08.2017, usnesením č. 2089/17/RM63. Toto usnesení tvoří **přílohu č. 5** Smlouvy.
    5. Záměr prodeje Infrastrukturního majetku byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu města Nový Bor dne 29. 06. 2017 a z úřední desky sejmut dne 18. 07. 2017; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „úřední deska“). Kopie zveřejněného záměru je **přílohou č. 6** Smlouvy.
    6. Každá smluvní Strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v této Smlouvě, anebo z důvodů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů. Odstoupení se činí písemným oznámením o odstoupení prokazatelně doručeným druhé smluvní Straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu sdělenou ji druhou smluvní Stranou formou doporučeného dopisu.
    7. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na platnost a účinnost sankčních ustanovení dle této Smlouvy a všech ustanovení s nimi souvisejících, která zůstávají i nadále v platnosti. Odstoupením není dotčeno právo kterékoli odstupující Strany na náhradu škody.
    8. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, jsou v případě odstoupení od této Smlouvy smluvní Strany povinny si navzájem vrátit to, co si dle této Smlouvy vzájemně plnily. Strany jsou dále povinny učinit veškerá právní jednání směřující k obnovení vlastnického práva Prodávajícího k Nemovitosti a k jeho zápisu do katastru nemovitostí. Smluvní Strany jsou si povinny v těchto záležitostech poskytnout veškerou nezbytnou součinnost.
12. **závěrečná ustanovení**
    1. Tato Smlouva obsahuje 6 příloh, které jsou nedílnou součástí Smlouvy:
13. Odborný posudek č. 0999/17, zpracovaný soudním znalcem Arnoštem Runčíkem dne 07. 06. 2017;
14. Odborný posudek č. 3537-026/2016, zpracovaný soudním znalcem ing. Zdeňkem Noskem dne 23. 12. 2016;
15. Splátkový kalendář úhrady Kupní ceny;
16. Usnesení Zastupitelstva města Nový Bor o schválení prodeje Infrastrukturního majetku;
17. Usnesení Rady města Nový Bor o schválení prodeje Infrastrukturního majetku;
18. Zveřejněný záměr prodeje Infrastrukturního majetku (tato příloha není nedílnou součástí Smlouvy).
    1. Případná nicotnost, neplatnost, neúčinnost či nevynutitelnost některých ustanovení této Smlouvy nemá vliv na existenci, platnost, účinnost či vynutitelnost ostatních ustanovení, pokud lze nicotná, neplatná, neúčinná či nevynutitelná ustanovení od ostatních ustanovení oddělit, a to za předpokladu, že lze předpokládat, že by k právnímu jednání došlo bez nicotné, neplatné, neúčinné či nevynutitelné části právního jednání, pokud by Strana nicotnost, neplatnost, neúčinnost či nevynutitelnost takového právního jednání včas rozpoznala. V takovém případě bude dané ustanovení nahrazeno příslušným nejblíže použitelným platným, účinným či vynutitelným ustanovením podle práva České republiky.
    2. Strany sjednávají, že nad rámec ustanovení této Smlouvy nemůže být jakékoliv právo či povinnost dovozováno z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se plnění předmětu této Smlouvy, Strany rovněž potvrzují, že mezi nimi dosud neexistují jakékoliv zavedené obchodní zvyklosti.
    3. Tato Smlouva je sepsána **v pěti stejnopisech** v českém jazyce s platností originálu, z nichž jeden stejnopis s ověřeným podpisem Kupujícího pro účely vkladového řízení u příslušného katastrálního úřadu obdrží Prodávající a po dvou stejnopisech obdrží Prodávající i strana Kupující.
    4. Strany jsou povinny současně s touto Smlouvou podepsat i návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí a vkladu zástavního práva ve prospěch Prodávajícího; tento návrh bude bezprostředně po jeho podpisu Stranami předán Prodávajícímu.
    5. Tato Smlouva se uzavírá v písemné formě, přičemž veškeré její změny tohoto ustanovení je možno učinit jen v písemné formě na základě úplného a vzájemného konsensu obou stran této Smlouvy. Písemnou formou ve smyslu této Smlouvy či jejich dodatků Strany rozumějí výlučně vyhotovení textu Smlouvy, dodatku k ní či jakékoliv jiné písemnosti na listině a opatření takového textu vlastnoručním podpisem osoby oprávněné zavazovat tu kterou smluvní Stranu.
    6. Strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Strany současně prohlašují, že měly skutečnost možnost ovlivnit obsah a text této Smlouvy. Strany dále prohlašují, že si Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Novém Boru dne 27.09.2017 | | V Novém Boru dne 27.09.2017 |
|  | |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Město Nový Bor**  Mgr. Jaromír Dvořák, starosta | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **TEPLO NOVÝ BOR spol. s r.o.**  (úředně ověřený podpis na prvopise smlouvy) | |