

Dnešního dne uzavřely

Město Beroun  
IČ: 233129

se sídlem Husovo nám. 68, 266 43 Beroun - Centrum  
žasl starostou MUDr. Jiřím Besserem  
jako prodávající

a

ICKM - OLEŠNÁ RESIDENZIALE, s.r.o.,  
10:26753359  
se sídlem Praha 1, Věžeňská 5/116, PSČ 110 00,  
zast. jednatelem Mauro Piccininim  
jako kupující

tuto

## **smlouvu**

**o úplatném převodu vlastnického práva k nemovitostem,  
o zřízení věcných břemen, předkupního práva  
a o dalších závazcích a podmínkách, za kterých se převod vlastnictví k nemovitostem  
sjednává**

### **I. Účel smlouvy**

Účelem smlouvy je převodem vlastnického práva k nemovitostem ve vlastnictví Města Berouna, pozemků a staveb, které tvoří podstatnou část areálu bývalých „nových kasáren“ v Berouně na navrhovatele jako vítěze obchodní veřejné soutěže, umožnit optimální využití této části území v intravilánu města v souladu s jeho územním plánem a podmínkami stanovenými v obchodní veřejné soutěži prodávajícím jako vyhlášovatelem za účasti soukromého kapitálu. Současně tím získat do rozpočtu města finanční prostředky pro další investiční akce potřebné pro rozvoj občanské vybavenosti.

### **II.**

Prodávající je podle darovací smlouvy evid.č. 418331305 ze dne 22.1. a 19.2. 2004 a kupní smlouvy evid. č. 31833903 ze dne 21.7. a 30.7.2003, rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, č.j. V-983/04 a č.j. V3802/2003-202 jediným a výlučným vlastníkem nemovitostí v k.ú. Beroun

budov a staveb

jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/12  
garáž bez čp/če na st. p. č. 2068/13  
budova technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 2068/14  
jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/16  
budova bydlení bez čp/če na st. p. č. 2068/17  
jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/18

budova technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 2068/19  
 budova technického vybavení bez čp/če na st. p. č. 2068/20  
 garáž bez čp/če na st. p. č. 2068/21  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/22  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/23  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/25  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/26  
 garáž bez čp/če na st. p. č. 2068/29  
 garáž bez čp/če na st. p. č. 2068/30  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/32  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/34 a na st. p. č. 2068/41  
 jiná stavba bez čp/če na st. p. č. 2068/35

#### pozemků

st. p. č. 2068/1, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, výměra 36232 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/5, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, výměra 14 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/9, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 36 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/11, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 13 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/12, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 137 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/13, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 725 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/14, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 22 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/16, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 629 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/17, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 65 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/18, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 282 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/19, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 81 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/20, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 64 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/21, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2176 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/22, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 75 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/23, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 477 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/25, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 49 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/26, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 10 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/29, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 845 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/30, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 625 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/31, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, výměra 51 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/32, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 80 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/34, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 101 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/35, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 75 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/36, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, výměra 4255 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/37, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, výměra 2132 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/39, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1398 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/40, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 26 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/41, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 42 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2068/44, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 188 m<sup>2</sup>  
 st. p. č. 2279/17, ostatní plocha -jiná plocha, výměra 91 m<sup>2</sup>

Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro SČ kraj, Katastrální pracoviště Beroun v katastru nemovitostí pro obec a město Beroun na listu vlastnictví č. 10001.

Stavby a pozemky jsou součástí provozního areálu bývalých nových kasáren v Berouně.

### III.

Prodávající prodává kupujícímu v č. II. uvedené stavby a pozemky v k.ú. Beroun a ten je od něho za podmínek sjednaných v této smlouvě za podmínek veřejné obchodní soutěže, vyhlášené prodávajícím podle § 281 a našeho obchodního zákoníku a návrhu kupujícího na způsobu využití území, přijatého v této soutěži vyhlášovatelem, kupuje. V č. II. uvedené nemovitosti, stavby a pozemky, se převádějí do vlastnictví kupujícího spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, které tvoří zejména zpevněné plochy, komunikace, oplocení, vrata a vrátka, septik, stožáry, kanalizační sběrač, inženýrské sítě, zejména přípojky a rozvody elektřiny, plynu, vody, kanalizace atd.

### IV.

#### Kupní cena a způsob její úhrady

Kupní cena za prodávané nemovitosti, sjednaná na základě výsledku obchodní veřejné soutěže, činí 51.000.000,-Kč, slovy padesátjedenmilion korun českých.

Kupující kupní cenu uhradí ve třech splátkách takto:

- 1) První část kupní ceny ve výši 11.000.000,-Kč uhradil kupující ke dni podpisu kupní smlouvy na účet prodávajícího Města Beroun, vedeným u Komerční banky v Berouně, č. 19-326131/0100, VS 9062000001, což prodávající podpisem této kupní smlouvy stvrzuje.
- 2) Druhá část kupní ceny ve výši 15.000.000,-Kč bude uhrazena kupujícím do 31.12.2005.
- 3) Třetí část kupní ceny ve výši 25.000.000,-Kč bude uhrazena kupujícím do 30.6.2006.

Úhrada druhé a třetí splátky kupní ceny je zajištěna formou bankovní záruky. Prohlášení banky v záruční listině o poskytnutí bankovní záruky je přílohou této smlouvy.

Nezaplatí-li kupující kupní cenu řádně a včas, je povinen platit prodávajícímu úrok z prodlení ve výši 10 % p.a. z dlužné částky.

Ocitne-li se kupující v prodlení s úhradou kupní ceny, byť jen z části, je prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit a požadovat náhradu škody, která mu tím byla způsobena, a to včetně nákladů, které vynaložil na vyhlášené obchodní veřejné soutěže.

Při stanovení kupní ceny bylo přihlíženo i k závazkům kupujícího, omezujícího vlastnické právo, zřizovaným věcným břemenům, předkupnímu právu prodávajícího, k závaznému využití pozemků a staveb, jakož i ke skutečnosti, že prodávající neodpovídá za vady prodávané věci a kupující přebírá závazky k odstranění případných ekologických zátěží, tak jak je uvedeno v odst. V

Sjednaná kupní cena je cenou včetně případného DPH.

Bude-li třeba pro účely této smlouvy zjistit cenu jednotlivých nemovitostí (pozemků, staveb, příslušenství), zjistí se tato cena v poměru kupní ceny sjednané v tomto článku za celý soubor nemovitostí ke kupní ceně jednotlivých nemovitostí a příslušenství, zjištěné znaleckým posudkem.

### V.

Kupující výslovně prohlašuje, že si kupované nemovitosti prohlédl, podrobně se seznámil s jejich stavem, s podmínkami obchodní veřejné soutěže, pokud jde o způsob jejich využití a

že převáděné nemovitosti a jejich příslušenství kupuje vtom stavu, v jakém se při podpisu této smlouvy nalézají, a to tak jak stojí a leží (§ 501 obč. zák.). Přitom prodávající neučinil žádné prohlášení, že převáděné nemovitosti mají konkrétní vlastnosti, pro které by odpovídal za jejich vady a kupující si žádné takové vlastnosti kupovaných nemovitostí nevymínil.

Na kupujícího přecházejí spolu s vlastnictvím k nemovitostem závazky k odstranění jejich ekologických zátěží a to ty, které jsou uvedeny v popisu ekologických zátěží objektu „nových kasáren“ a garážového dvora, který kupující obdržel (viz příloha k této smlouvě), i když mu nebyl znám jejich rozsah. Proávající výslovně prohlašuje, že existence ekologických zátěží je v souladu s podmínkami veřejné obchodní soutěže - tzn. že prodávané nemovitosti jsou vhodné pro výstavbu bytového areálu.

## VI.

Kupující se zavazuje uskutečnit nejpozději ve lhůtě do 31.12.2011 veškeré stavební, jiné investiční a další nezbytné činnosti na převáděných pozemcích a stavbách, nepř. vybudovat nebo zajistit vybudování staveb nových nebo přestavby dosavadních objektů, a to za dodržení podmínek obchodní veřejné soutěže a v souladu s jeho v soutěži vybraným návrhem na využití území, staveb a pozemků, který předložil v obchodní veřejné soutěži prodávajícímu jako vyhlášovatel. Realizace návrhu na využití území bude respektovat platné právní a jiné předpisy, bude v souladu s územním plánem a rozhodnutím příslušných orgánů státní správy. Kupující provede výstavbu areálu dle prodejnosti nově dokončovaných částí, s tím, že poslední část bude dokončena do konce roku 2011. V případě, že kupující tento termín nestihne, zavazuje se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5% z hodnoty pozemku určenému k zastavění, na kterém ještě nebudou dokončeny stavební práce k datu 31.12.2011 a to za každý rok prodlení. Jiné sankce se v tomto případě porušení smlouvy neuplatní.

Penalizace dle předcházejícího odstavce se uplatní pouze a výhradně, pokud k prodlení s dokončením stavebních prací dojde výlučně z důvodu na straně kupujícího. V případě, že ze strany správních orgánů nebude dodržena lhůta šesti měsíců pro vydání územního rozhodnutí a čtyř měsíců pro vydání stavebního povolení, ode dne předložení příslušných žádostí, prodlužuje se termín, od kdy je možno uplatnit penalizaci uvedenou v předcházejícím odstavci o dobu, o kterou byly příslušné správní orgány v prodlení s vydáním územního rozhodnutí, ev. stavebního povolení oproti lhůtám uvedeným v tomto odstavci.

Bude-li splnění celého nebo části závazku kterékoliv strany znemožněno nebo zpožděno z důvodů vzniku okolností vyšší moci, za které se považují takové události, které nastaly po vzniku závazku nezávisle na vůli stran, mají mimořádnou povahu, jsou neodvratitelné, byly nepředvídatelné a objektivně brání plnění povinností (např. válečný stav, občanské nepokoje, požár, záplavy, epidemie, karanténní opatření), je strana, která je v prodlení s plněním závazku, povinna neprodleně informovat druhou stranu o povaze, počátku a konci události vyšší moci, která brání plnění. Termín plnění se v tomto případě prodlužuje o dobu, po kterou trvaly okolnosti vyšší moci.

Pokud by ke splnění tohoto závazku nebo z jiných důvodů kupující převáděl vlastnické právo k některým stavbám nebo pozemkům uvedeným v čl. II. této smlouvy, s výjimkou pozemků či jejich částí, jejichž jednotlivá výměra u jednoho pozemku nepřesáhne 300 m<sup>2</sup>, je povinen převést na nabyvatele také závazky z této smlouvy, ledaže prodávající písemně prohlásí, že na této podmínce netrvá.

Bude-li uskutečňovat kupující stavební činnosti na převáděných nemovitostech společně s jinou osobou, musí tak činit v souladu s touto smlouvou, vyhlášovatelem vybraným

návrhem na využití území a s podmínkami obchodní veřejné soutěže. Dojde-li k převodu vlastnického práva k pozemku či stavbě až poté, co bude kolaudována její změna, nebo nová stavba při zastavění pozemku, má se zato, že kupující závazek podle tohoto článku smlouvy splnil.

Poruší-li kupující závazky a podmínky sjednané v této smlouvě podstatným způsobem, může prodávající od kupní smlouvy zcela nebo v té části, týkající se nemovitostí, ohledně nichž kupující závazek nedodržel, jednostranně odstoupit.

Poruší-li kupující závazky z tohoto článku podstatným způsobem, je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 20 % obvyklé ceny (zjištěné znaleckým posudkem) pozemků a staveb, jejichž využití, resp. způsob užívání, se dostal do rozporu s užíváním, ke kterému se kupující zavázal a nebo pokud své závazky v tomto směru kupující nepřevodil na nového vlastníka pozemků nebo staveb. Týká-li se porušení závazku k určitému využití více pozemků a staveb, jejich cena se pro účely zjištění výše smluvní pokuty sečte. Minimální výše pokuty za každé porušení závazku činí 100.000,-Kč. (~~Podmínky smluvní pokuty budou upřesněny podle přijatého návrhu na způsob využití pozemků a staveb~~).

Porušením závazku podstatným způsobem je pro účely této smlouvy myšleno především vybudování projektu zcela v rozporu s projektem, který tvoří součást této smlouvy, a to bez souhlasu prodávajícího s touto změnou.

## **VII. Předkupní právo**

Účastníci této smlouvy zřizují podle § 602 a naší. obě. žák. pro prodávajícího Město Beroun věčné předkupní právo ke všem nemovitostem, uvedeným v či. II., zapsaným dosud v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Beroun na LV č. 10001.

Kupující a každý budoucí vlastník uvedených nemovitostí je povinen, pokud by se rozhodl je prodat či jinak převést do vlastnictví jiného, a to i vkladem na splacení základního kapitálu, nabídnout je, popř. tu, kterou převádí, za rovnocenných podmínek ke koupi Městu Beroun.

Nabídku k výkonu předkupního práva je třeba učinit písemně a doručit ji oprávněnému. Ten je povinen nejpozději do dvou měsíců poté sdělit, zda předkupní právo vykonává.

Město Beroun předkupní právo nevykoná v případě, že pozemek je zastavěn v souladu s touto smlouvou, právními předpisy a rozhodnutím příslušných orgánů státní správy a nebo stavba byla za těchto podmínek přestavěna či jinak upravena.

Předkupní právo k pozemkům je zachováno i v případě, že pozemek, k němuž je zřízeno, je zastavěn.

Návrh na vklad předkupního práva do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím spolu s návrhem na vklad práva vlastnického.

Pro výkon předkupního práva platí jinak podmínky stanovené obě. zákoníkem.

Prodávající se zavazuje vzdát se předkupního práva zřízeného dle této smlouvy, vždy k těm konkrétním nemovitostem, které budou předmětem kolaudace a k pozemkům na nichž budou stát či stojí objekty nově kolaudované a dále k pozemkům, které s těmito objekty funkčně souvisejí, a to vždy ve lhůtě 10 dní ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí. Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí posledního objektu uvedeného v přijatém vzdát se svého předkupního práva na všechny nemovitosti uvedené v této smlouvě a to ve

vzdát se svého předkupního práva na všechny nemovitosti uvedené v této smlouvě a to ve lhůtě 10 dní ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí. Prodávající se zároveň zavazuje za výše uvedených podmínek učinit bezodkladně veškeré nezbytné úkony k výmazu svého předkupního práva z příslušného katastru nemovitostí V případě porušení povinností prodávajícího daných dle tohoto odstavce, se prodávající zavazuje uhradit kupujícímu veškerou škodu, která by mu porušením tohoto článku vznikla.

Kupující se zavazuje prodávajícího vždy písemně vyzvat, po splnění podmínek pro vzdání se předkupního práva ze strany prodávajícího, k vzdání se zástavního práva.

### **VIII.**

Kupující nezískává spolu s nemovitostmi nárok na příkon el. proudu ze stávající sítě, pokud to její stav a zejména kapacita trafostanice neumožňuje. Otázky napojení pozemků a kupovaných staveb na rozvod elektřiny, plynu, vody a kanalizace, bude řešit v součinnosti se správci, resp. provozovateli, těchto sítí.

### **IX.**

#### **Věcná břemena**

Na kupovaných nemovitostech jsou vedeny přípojky a rozvody elektřiny, plynu, vody a kanalizace k objektům a na pozemky prodávajícího, které i nadále zůstávají v jeho vlastnictví a dále za účelem vytápění uvedených objektů topný kanál od stávající plynové kotelny na pozemcích šíp. 2068/27 a 2068/28. Do doby nového řešení inženýrských sítí a vytápění uvedených objektů (cca do konce roku 2007), se kupující zavazuje zachovat stávající stav Kupující se zavazuje uzavřít s prodávajícím po vybudování nových inženýrských sítí bezúplatné věcné břemeno.

### **X.**

#### **Odstoupení od smlouvy**

Prodávající i kupující mohou od této smlouvy odstoupit pouze za podmínek zákona a jen z důvodů, které jsou v ní výslovně sjednány.

Kupující může odstoupit od smlouvy pouze z důvodů, které výslovně upravuje občanský zákoník.

Dojde-li k platnému odstoupení od smlouvy, je kupující povinen bez zbytečného odkladu vrátit nemovitosti prodávajícímu a odevzdat mu je do užívání. Prodávající není povinen vrátit kupní cenu dokud kupující nemovitosti nepředá.

Za období od zániku vlastnického práva kupujícího do předání nemovitostí je kupující povinen platit obvyklé nájemné.

Pokud v mezidobí kupující nemovitosti zhodnotil v souladu s touto smlouvou, podmínkami veřejné obchodní soutěže, přijatého návrhu kupujícího na využití území a v souladu s právními předpisy, je prodávající povinen vypořádat toto zhodnocení jen do výše účelně vynaložených nákladů a v rozsahu, v jakém z něho má prospěch. Vypořádání kupujícímu nenáleží, došlo-li ke znehodnocení v rozporu s podmínkami a závazky, vyplývajícími z této smlouvy. Kupující je v takovém případě povinen uvést nemovitosti do původního stavu.

**XI.**

Vlastnické právo ke stavbám, které se nezapisují do katastru nemovitostí, přechází na kupujícího ve stejný den, kdy na něho přejde vlastnické právo k nemovitostem do katastru nemovitostí zapisovaným.

**XII.**

Náklady spojené s přípravou a sepisem této smlouvy, vyhotovením geometrických plánů a s řízením o vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí prodávající.

Podá-li však návrh na vklad do katastru nemovitostí kupující, hradí s ním spojené náklady sám.

**XIII.**

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Beroun dne 14.3.2005 usnesením č. 1/2005/IV/7 a Radou města Berouna dne 22.8.2005 usnesením č. 275/2005.

**XIV.**

Podle této smlouvy bude v katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Beroun vloženo vlastnické právo kupujícího k převáděným nemovitostem, stavbám a pozemkům uvedeným v jejím čl. II., předkupní právo prodávajícího podle čl. VII.

**XV.**

Smlouva je vyhotovena ve dvanácti stejnopisech, z nichž polovina je určena pro řízení o vkladu práv do katastru nemovitostí. Každý z účastníků obdrží po třech stejnopisech smlouvy.

Přílohami smlouvy, které tvoří její nedílnou součást, jsou:

Podmínky využití území podle kritérií obchodní veřejné soutěže

Přijatý návrh na využití území a náležitosti kupní smlouvy, předložený v soutěži kupujícím Geometrické plány.

Popis ekologických zátěží objektu „nových kasáren" a garážového dvora.

**XVI.**

Právní vztahy, vyplývající z této smlouvy pokud jde o vztah k nemovitostem a převod jejich vlastnictví, věcná břemena a předkupní právo, se řídí občanským zákoníkem, a to i pokud jde o podmínky odstoupení od smlouvy. Pokud jde o ostatní právní vztahy ze smlouvy vyplývající, řídí se obchodním zákoníkem.

Účastníci se dohodli, že pro případ soudního sporu je soudem příslušným ho projednat obecný soud prodávajícího.

**XVII.**

Účastníci, resp. jejich statutární zástupci, si smlouvu a její přílohy přečetli, prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jimi sdělených pravdivých

údajů, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, s vyloučením tísně a nápadně nevýhodných podmínek. Poté smlouvu podepsali.

V Berouně dne 6. 9. 2005

V Berouně dne 6. 9. 2005

za prodávajícího:

za kupujícího:

.....  
Město Beroun  
MUDr. Jiří Besser, starosta

.....  
ICK OLEŠNÁ RESIDENZIALE, s.r.o.  
Ing. Jiří Poláček, na základě plné moci